

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 12.261.588/0001-16

NIRE 33300294163

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 PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 18 DE MARÇO DE 2022, ÀS 10 HORAS

- 1. Data, hora e local.** Realizada em 18 de março de 2022, 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. Convocação.** O edital de primeira convocação foi publicado no Jornal Monitor Mercantil e no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro, nas edições dos dias 16, 17 e 18 de fevereiro de 2022, conforme previsto 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").
- 3. Presença.** Presentes, conforme a lista de presença constante do **Anexo I** à presente ata, os representantes (i) dos Titulares detentores de 51,81% (cinquenta e um inteiros e oitenta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação; (ii) da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora.
- 4. Mesa.** Presidente da mesa: Gabriel Vinícius do Amaral Capella; Secretária: Bruna Perrone de Aragão Ribeiro.
- 5. Ordem do Dia.** (i) aprovar o envio, pela Emissora, de notificação extrajudicial de cobrança à KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A., para que efetue o pagamento do saldo devedor em aberto do crédito imobiliário vinculado aos CRI; e (ii) aprovar o aporte de recursos ao patrimônio separado vinculado aos CRI, pelo Titulares, proporcionalmente as suas respectivas posições, para quitação de despesas com honorários da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, referentes ao exercício das suas atribuições como agente fiduciário da Emissão, no valor de R\$ 96.141,82 (noventa e seis mil, cento e quarenta e um reais e oitenta e dois centavos), e referentes ao serviço de custódia da cédula de crédito imobiliário que representa o crédito imobiliário vinculado aos CRI, no valor de R\$ 28.116,61 (vinte e oito mil, cento e dezesseis reais e sessenta e um centavos).

6. Deliberações: Instalada validamente a presente assembleia, com a presença de 51,81% (cinquenta e um inteiros e oitenta e um centésimos por cento) dos Titulares dos CRI em circulação, tomando a palavra, o Presidente deu início aos trabalhos e após leitura da Ordem do Dia, os Titulares deliberaram nos seguintes termos as matérias constantes da Ordem do Dia:

- **Com relação ao item (i) da Ordem do Dia:**

100,00% (cem por cento) dos Titulares dos CRIs em circulação presentes aprovaram o envio, pela Emissora, de notificação extrajudicial de cobrança à KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A., para que efetue o pagamento do saldo devedor em aberto do crédito imobiliário vinculado aos CRI.

4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação presentes solicitaram (a) a consignação de sua manifestação de voto em ata, nos termos do disposto no Anexo II, a qual foi lida na ocasião; e (b) o recebimento de cópia da notificação de cobrança a ser enviada à KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A.

O representante da Emissora apresentou, na ocasião, esclarecimentos relacionados à manifestação de voto consignada no Anexo II, tendo informado aos presentes que, tendo em vista as circunstâncias da emissão e os procedimentos de cobrança extrajudicial do crédito imobiliário vinculado aos CRI já adotados anteriormente, é razoável e oportuna a convocação da presente assembleia para deliberar sobre o envio de notificação de cobrança à KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em esclarecimento à consignação da manifestação de voto anexada a esta ata, como o seu Anexo II, o Agente Fiduciário informou que as formas de excussão da dívida devem sempre que possível, de acordo com o princípio da transparência, ser aprovadas pelos Titulares dos CRI, de forma que a Emissora escolheu trazer a pauta da notificação extrajudicial para ser aprovada neste momento, porque não prejudica a excussão da dívida, sendo uma etapa da excussão.

- **Com relação ao item (ii) da Ordem do Dia:**

95,35% (noventa e cinco inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) dos Titulares dos CRIs em circulação presentes aprovaram o aporte de recursos ao patrimônio separado vinculado aos CRI, pelo Titulares, proporcionalmente as suas respectivas posições, para quitação de despesas com honorários da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, referentes ao exercício das suas atribuições como agente fiduciário da Emissão, no valor de R\$ 96.141,82 (noventa e seis mil, cento e quarenta e um reais e oitenta e dois centavos), e referentes ao serviço de custódia da cédula de crédito imobiliário que representa o crédito imobiliário vinculado aos

CRI, no valor de R\$ 28.116,61 (vinte e oito mil, cento e dezesseis reais e trinta e sessenta e um centavos).

4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação presentes reprovaram o aporte dos recursos ao patrimônio separado vinculado aos CRI e solicitaram a consignação de sua manifestação de voto em ata, nos termos do disposto no Anexo II, a qual foi lida na ocasião.

Em esclarecimento à consignação da manifestação de voto anexada a esta ata, como o seu Anexo II, o Agente Fiduciário informa que presta regularmente serviços no âmbito da emissão de forma que, nos termos do contrato, deve receber honorários por tal prestação de serviços.

Fica certo, desde já, que todos os Titulares dos CRI presentes estão cientes da cláusula 3.1.2.2 do Termo de Securitização, portanto, estes se declaram CRI em circulação e não conflitados.

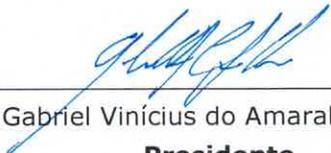
7. Encerramento. Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação por extrato na página eletrônica da Emissora, assim como o envio desta à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2022.



Página de Assinaturas da ata Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., realizada em 18 de março de 2022.

Mesa:



Gabriel Vinícius do Amaral Capella
Presidente



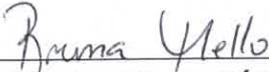
Bruna Perrone de Aragão Ribeiro
Secretário

Emissora:



POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Nome: Gabriel Vinícius do Amaral Capella
OAB/RJ 167.533
Cargo: Procurador

Agente Fiduciário:



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Nome: Bruna Corrêa de Oliveira Gentile de Mello
CPF: 115.571.447-45
Cargo: Procuradora

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 18 de março de 2022, às 10 horas.

[o espaço restante desta página foi deixado em branco intencionalmente]





MANIFESTAÇÃO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A. DE 18 DE MARÇO DE 2022

ADRIANA GOULART DE ANDRADE E ALMEIDA BARRETO, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG n. 12.557.229, inscrita no CPF-MF sob o n. 088.906.728-70, residente e domiciliada na Rua Eliseu Teixeira de Camargo, 1070, casa 34, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo; **LEONARDO MOLINARI DA SILVEIRA**, brasileiro, casado (regime de separação total de bens), empresário, portador da cédula de identidade RG n. 30.666.326-66, inscrito no CPF-MF sob o n. 896.275.630-72, residente e domiciliado na Av. Soledade, 400, ap. 1201, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; **LIVIA TRAJANO PINHEIRO PÁSSARO**, brasileira, casada, relações públicas, portadora da cédula de identidade RG n. 58.958.750-2 – SSP/SP, inscrita no CPF-MF sob o n. 366.228.308-51, residente e domiciliada na Alameda Austrália, 316, Alphaville, Nova Esplanada – Votorantim, São Paulo; e **WALMIR CHAMON ALVES DE SIQUEIRA**, brasileiro, divorciado, economista, portador da cédula de identidade RG n. 4.998.687, inscrito no CPF-MF sob o n. 021.907.068-74, residente e domiciliado na Alameda dos Anapurus, n. 965, ap. 111, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Titulares dos CRIs") subscritos e integralizados por ocasião da 13ª série da 1ª emissão da **Polo Capital Securitizadora S.A.** ("Emissora"), ora representados de acordo com os instrumentos de mandatos previamente enviados, vêm apresentar sua Manifestação de Voto referente à seguinte Ordem do Dia da Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("AGT") de 18 de março de 2022, a ocorrer às 10h de forma exclusivamente presencial, na sede da Emissora, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro: "(i) aprovar o envio pela Emissora de notificação extrajudicial de cobrança à KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A., para que efetue o pagamento do saldo devedor em aberto do crédito imobiliário vinculado aos CRI; e (ii) aprovar o aporte de recursos ao patrimônio separado vinculado aos CRI, pelo Titulares de CRI, proporcionalmente as suas respectivas posições, para quitação de despesas com honorários da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, referentes ao exercício das suas atribuições como agente fiduciário da Emissão, no valor de R\$ 96.141,82 (noventa e seis mil, cento e quarenta e um reais e oitenta e dois centavos), e referentes ao serviço de custódia da cédula de crédito imobiliário que representa o crédito imobiliário vinculado aos CRI, no valor de R\$ 28.116,61 (vinte e oito mil, cento e dezesseis reais e trinta e sessenta e um centavos)".

Tendo em vista o disposto na Ordem do Dia e ressalvados os direitos e posições, conforme a seguir descritas, dos Titulares dos CRIs, estes, por princípio e em consideração aos seus interesses enquanto investidores dos CRI, **votam a favor** do envio pela Emissora de notificação extrajudicial de cobrança à KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A., para que esta efetue o pagamento do saldo devedor em aberto do crédito imobiliário vinculado aos CRI. Por outro lado, os Titulares dos CRIs **votam contrariamente** à solicitação de aporte de recursos ao patrimônio separado vinculado aos CRI para quitação de despesas com honorários do Agente Fiduciário, no valor de R\$ 96.141,82, e referentes ao serviço de custódia da cédula de crédito imobiliário que representa o crédito imobiliário vinculado aos CRI, no valor de R\$ 28.116,61.

Solicita-se que a presente manifestação de voto seja transcrita na íntegra ou anexada à Ata da AGT de 18 de março de 2022. Ademais, ressalta-se que a presente manifestação é apresentada sem qualquer prejuízo às alegações e fundamentos trazidos em sede do procedimento arbitral CBMA nº 2020.00967 pelos Titulares dos CRIs contra as Requeridas KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("KPFR" ou "Devedora"); Polo Capital Securitizadora S.A. ("Polo" ou "Emissora"); Meduseld LLC. ("Meduseld"); e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Pentágono"), principalmente com relação à discussão sobre votos em conflito de interesses.

I. Quanto à desnecessidade da AGT para cobrança extrajudicial da KPFR (em vista de deliberações prévias nas AGTs de 08/11/2017 e 25/06/2018-25/07/2018; e, de toda forma, em atraso, haja vista prazo contratual previsto no Contrato de Compra e Venda de Ações da KPFR de 07/06/2019):

1. Causa estranheza aos Titulares dos CRIs que a AGT de 18/03/2022 tenha sido convocada pela Emissora para fins de cobrança extrajudicial da KPFR por duas razões.
2. A primeira razão, considerando a hipótese de vencimento antecipado dos CRIs¹, é a de que a excussão da dívida da Devedora e a cobrança

¹ Consoante matéria deliberada na AGT de 08/11/2017: "Diante do evento de vencimento antecipado do Contrato de Financiamento, em razão da decorrência do previsto na Cláusula 3.1, item xxiii – (a) (...)", isto é, conforme cláusula 3.1, item xxiii – (a) do Termo de Securitização (e replicada na cláusula 9.1 (a) do Contrato de Financiamento): "o Devedor, a SPE Yogo, ou a Kara José deixarem de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente deste Contrato ou de qualquer outro Documento da Operação, desde que a mora no cumprimento das obrigações não seja saldada dentro dos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua verificação, salvo se prazo de cura diverso for definido neste Contrato ou nos Documentos da Operação, conforme o caso, observado o disposto no subitem "v" abaixo".

meramente extrajudicial já foram matérias de deliberações passadas em AGTs², o que foi inclusive ressaltado no Contrato de Compra e Venda de Ações da KPFR de 07/06/2019 ("Contrato de Compra e Venda")³ e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de 07/06/2019, destacando-se o teor da cláusula 2.1 deste:

*"As Partes reconhecem que, na presente data, as Obrigações Garantidas já se encontram vencidas e não pagas, posto que inadimplidas pela KPFR, sendo certo que a Companhia encontra-se devidamente constituída em mora no pagamento das Obrigações Garantidas, **o que é sabido e reconhecido pelas Partes**. Assim, quaisquer valores decorrentes dos Direitos Creditórios pagos de tempos em tempos às Ações deverão ser depositados pela KPFR, única e exclusivamente, na conta bancária de titularidade da Securitizadora, mantida na agência 2373-6, do Banco Bradesco S.A. ('Conta Centralizadora'), vinculada ao Patrimônio Separado, ficando tais recursos automaticamente consolidados na propriedade plena da Securitizadora e, portanto, disponíveis para a quitação das Obrigações Garantidas, total ou parcial, até a sua liquidação integral, independentemente do envio de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, à Meduseld ou constituição desta em mora."*

3. Sendo as Partes: Emissora, Meduseld e Devedora (também denominada Companhia).
4. Desde a AGT de 08/11/2017, foi-se deliberado o início do processo de excussão da garantia da Alienação Fiduciária das Ações da KPFR, em vista de notificação enviada por esta em 07/11/2017 com proposta de repactuação dos CRIs e da hipótese de vencimento antecipado dos CRIs prevista nos instrumentos contratuais⁴. Vale ressaltar que, de acordo com a cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, a ocorrência da hipótese de vencimento antecipado por descumprimento contratual é **automática**, independente de convocação de AGT.
5. Já na AGT de 25/07/2018 (após a sua suspensão em 25/06/2018), foi-se deliberada, "em relação ao estágio de execução extrajudicial das garantias

² A despeito da oposição dos Titulares dos CRIs aos votos proferidos em conflito em AGTs por sujeitos ligados ao grupo econômico da Emissora e dos diversos atos ilícitos que puderam ser apurados e verificados e que impactaram/impactam o legítimo interesse de cobrança e pagamento dos CRIs, conforme fundamentado na mencionada arbitragem em curso.

³ Conforme considerando (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".

⁴ Sem prejuízo de discussão na arbitragem acerca da verificação prévia de hipótese de vencimento antecipado.

da Emissão", a não aprovação da execução judicial da dívida em face da KPFR, mas tão somente o prosseguimento da execução extrajudicial.

6. Em que pese os votos conflitantes que puderam ser verificados em AGTs passadas constituírem objeto de discussão na referida arbitragem, assim como a constatação prévia de hipótese de vencimento antecipado, fato é que, *diante (i) da hipótese de vencimento antecipado dos CRIs de modo automático declarada em AGT de 08/11/2017, (ii) das deliberações passadas relativas à execução extrajudicial das garantias dos CRIs e (iii) das previsões nos instrumentos contratuais envolvendo a Meduseld quanto ao reconhecimento e mora no pagamento da dívida*, a convocação de uma nova AGT para justamente aprovar o envio pela Emissora à KPFR de notificação extrajudicial de cobrança de pagamento do saldo devedor em aberto do crédito imobiliário vinculado aos CRI não faz sentido ou se mostra pouco efetiva, após tanto tempo do evento de inadimplência.
7. A segunda razão que gera estranheza quanto à convocação de nova AGT se relaciona com o próprio período de suspensão de cobrança disposto no Contrato de Compra e Venda (*stay period* de dois anos, conforme sua cláusula 5.1), cuja discussão em sede arbitral quanto à sua assinatura com membro do grupo econômico da Emissora e a outros atos ilícitos relacionados fica, de todo modo, ressalvada.
8. De acordo com o Contrato de Compra e Venda, o prazo de suspensão de cobrança da KPFR se encerrou em 07/06/2021. *Porém, somente após mais de oito meses do fim do stay period, a Emissora se propõe a buscar (novamente e sem considerar a prévia autorização por meio de AGTs passadas e instrumentos contratuais) a execução extrajudicial da dívida.*
9. Todas essas circunstâncias escusas estão sendo pontuadas na arbitragem e poderão ser aprofundadas com o desenrolar dos fatos.
10. De toda forma, com base no interesse legítimo dos Titulares dos CRIs, enquanto investidores – isto é, buscando, afinal, o devido pagamento de seus títulos –, decidem votar a favor do envio pela Emissora de notificação extrajudicial de cobrança à Devedora, com a esperança do devido pagamento dos seus títulos, resguardadas as suas posições e considerações ora pontuadas e conforme defendidas na arbitragem.

II. Quanto à segunda pauta da Ordem do Dia da AGT de 18/03/2022

11. A segunda pauta da Ordem do Dia da AGT de 18/03/2022 se refere à aprovação de aporte para pagamento (i) de honorários da Pentágono e (ii) de valores referentes ao serviço de custódia da cédula de crédito imobiliário que representa o crédito imobiliário vinculado aos CRIs, com relação a qual os Titulares dos CRIs manifestam o seu voto contrário.

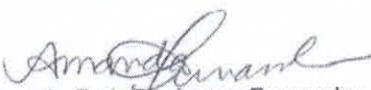
12. Isto porque, conforme discussão em sede arbitral, Pentágono descumpriu com os seus deveres fiduciários e contratuais, não fazendo jus, portanto, a qualquer remuneração a título de honorários e serviços de custódia. Pentágono não resguardou e segue sem resguardar os direitos dos Titulares dos CRIs (haja vista a própria aceitação de convocação da AGT de 18/03/2022 para fins de matéria deliberativa inadequada e há muito tempo superada, sem contar a ausência de fiscalização nesse sentido).
13. Conforme indicado na arbitragem em curso, os Titulares dos CRIs resguardam o seu direito de não realizar quaisquer aportes adicionais de capital, de despesas, taxas e/ou quaisquer outros custos relacionados aos CRIs, determinados ou não em AGTs, independentemente da suficiência do Patrimônio Separado; subsidiariamente, que haja compensação entre os valores relativos a quaisquer aportes adicionais de capital, de despesas, taxas e/ou quaisquer outros custos relacionados aos CRIs, determinados ou não em AGTs, com os valores devidos aos Titulares dos CRIs.
14. Os Titulares dos CRI resguardam todos e quaisquer direitos de se manifestarem em procedimento arbitral já em curso em face da Emissora, Agente Fiduciário, KPFR e Meduseld, podendo ainda levar à arbitragem qualquer discussão relativa à AGT de 18/03/2022 e aos itens constantes da sua Ordem do Dia.

ADRIANA GOULART DE ANDRADE E ALMEIDA BARRETO

LEONARDO MOLINARI DA SILVEIRA

LIVIA TRAJANO PINHEIRO PÁSSARO

WALMIR CHAMON ALVES DE SIQUEIRA



Amanda Federico Lopes Fernandes

Por (em representação por mandato)