

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME Nº 12.261.588/0001-16

NIRE Nº 33.300.294.16-3

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 67ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA POLO
CAPITAL SECURITIZADORA S.A.,
REALIZADA EM 29 DE JUNHO DE 2021**

1. Data, hora e local. Em 29 de junho de 2021, às 10:00 horas, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22240-033, no Município e Estado do Rio de Janeiro, reuniram-se, sede da Polo Capital Securitizadora S.A., sociedade inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.261.588/0001-16 e na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 22160 (“Emissora”), reuniram-se os titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 67ª série da 1ª emissão da Emissora (respectivamente, “Titulares dos CRI” e “CRÍ”).

2. Convocação e Presença. Dispensada a convocação tendo em vista a presença do representante titular de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme descrito na presente ata. Presentes, ainda, a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), conforme atestam as assinaturas no final da presente ata.

3. Mesa. Presidente da mesa: André Pines; Secretário: Mariano Augusto Cristóvão de Andrade.

4. Ordem do dia. Deliberar sobre:

- (i) a ocorrência, ou não, da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente, e conseqüentemente a concessão de *waiver* em relação ao descumprimento, pelas Fiduciárias, (a) da Arrecadação Mínima Mensal e da Razão Mínima de Recebíveis definidas no “*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Cedente, a Emissora, a Devedora, **ROGÉRIO BARROS PEREIRA, WASHINGTON ROBERTO DA SILVA FIGUEIRA, OSVALDO DOS SANTOS AVELINO, MARCUS ANTÔNIO FRANCISCO**, Alcolina NE e QD Comércio em 20 de agosto de 2020 (“Contrato de Cessão Fiduciária”), ocorridos até a presente data; e (b) do prazo para apresentação (1) das demonstrações financeiras auditadas relativas ao

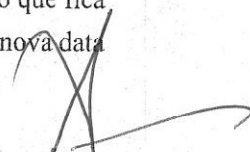


exercício social findo em 31 de dezembro de 2020; e (2) da memória de cálculo dos Índices Financeiros relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020;

- (ii) alteração dos Eventos de Recompra Compulsória e, conseqüentemente, a celebração do segundo aditamento ao “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, celebrado entre a Emissora, a Devedora, a **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, a **ALCOLINA NORDESTE COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA.** (“Alcolina NE”), a **QD COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA.** (“QD Comércio”) e a **MARSAN CONSULTORIA EMPRESARIAL E LOCAÇÕES LTDA.** (“Cedente”) em 20 de agosto de 2020 (“Contrato de Cessão”), para fins de (a) alterar os Eventos de Recompra Compulsória, com a modificação dos itens “(xxiv)” e “(xxvi)” da Cláusula 5.1; (b) alterar o mês de apresentação das demonstrações financeiras auditadas e da memória de cálculos dos Índices Financeiros;
- (iii) a celebração do primeiro aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para (a) alterar de determinadas condições relativas à apuração da arrecadação mínima dos Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária); e (b) substituir do conceito de “Razão Mínima de Recebíveis” pelo conceito de “Montante Mínimo de Recebíveis”; e
- (iv) a autorização para a Emissora, em conjunto com as demais partes dos referidos contratos, praticarem todos os atos e celebrarem todos os documentos necessários à efetivação das deliberações aqui consubstanciadas.

5. Deliberações. Instalada a Assembleia, após leitura da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI deliberaram, por unanimidade:

- (i) aprovar a não ocorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente, mediante concessão de waiver em relação ao descumprimento (a) da Arrecadação Mínima Mensal e da Razão Mínima de Recebíveis pelas Fiduciárias ocorridos até a presente data, de modo a não exigir a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente por conta dos referidos descumprimentos; e (b) do prazo para apresentação (1) das demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, de modo que fica estabelecida, excepcionalmente, a data de 23 de agosto de 2021 como a nova data



para apresentação das referidas demonstrações financeiras; e (2) da memória de cálculo dos Índices Financeiros relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, de modo que fica estabelecida, excepcionalmente, a data de 30 de junho de 2021 como a nova data para apresentação da referida documentação, com base nas demonstrações financeiras assinadas pelo contador da Cedente, Devedor e Emissora, sendo certo que no dia 23 de agosto de 2021 os Índices Financeiros deverão ser reapresentados com base nas demonstrações financeiras auditadas;

- (ii) aprovar a alteração dos Eventos de Recompra Compulsória e, conseqüentemente, a celebração do segundo aditamento Contrato de Cessão. A fim de refletir os novos termos, ficou aprovada a alteração do item “(xvi)” da Cláusula 4.1 e dos itens “(xxiv)” e “(xxvi)” da Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão, que passarão a vigorar com a seguinte redação:


“4.1. *Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas neste Contrato de Cessão, a Cedente, a Devedora e os Coobrigados obrigam-se, individualmente, conforme o caso, a:*

[...]

(xvi) enviar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, até o último dia útil do mês de março de cada ano e a partir de 31 de dezembro de 2020, (a) as demonstrações financeiras consolidadas que abrangem a Devedora, a Cedente e as Coobrigadas PJ, relativas respectivo exercício fiscal devidamente auditadas por empresa de auditoria dentre as seguintes: Ernst & Young Auditores Independentes S.S., KPMG Auditores Independentes, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, BDO RSC Auditores Independentes S.S. ou Grant Thornton Auditores Independentes; e (ii) a memória de cálculo dos Índices Financeiros, para verificação pela Cessionária.

5.1. *Recompra Compulsória: a Cedente estará obrigada a realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo (“Eventos de Recompra Compulsória”):*

[...]



(xxiv) caso a arrecadação dos Recebíveis decorrentes da Cessão Fiduciária seja, (a) por duas Datas de Verificação (conforme definidas na Cláusula 1.3.4 do Contrato de Cessão Fiduciária) consecutivas; ou (b) por duas Datas de Verificação (conforme definidas na Cláusula 1.3.4 do Contrato de Cessão Fiduciária) alternadas, ao longo de um período de 6 (seis) meses, inferior à Arrecadação Mínima, inferior aos valores abaixo descritos, observado eventual Valor Complementar (conforme definido na Cláusula 1.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária):

Período de Apuração	Arrecadação Mínima
Janeiro e Fevereiro	R\$ 5.738.560,00
Março e Abril	R\$8.947.112,00
Mai e Junho	R\$16.156.167,00
Julho e Agosto	R\$23.252.435,00
Setembro e Outubro	R\$23.920.533,00
Novembro e Dezembro	R\$12.785.193,00
Total Anual (Janeiro a Dezembro)	R\$90.800.000,00

[...]

(xxvi) caso ao longo do período compreendido entre janeiro e dezembro de um determinado ano, o valor da soma dos Recebíveis cedidos fiduciariamente à Securitizadora seja inferior a R\$90.800.000,00 (noventa milhões e oitocentos mil reais) ("Montante Mínimo de Recebíveis"), conforme verificação realizada pelo Agente Administrativo na forma da Cláusula 1.4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária;"

- (iii) aprovar a celebração do primeiro aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária. A fim de refletir os novos termos, ficou aprovada a inclusão da cláusula 1.12 e a exclusão da Cláusula 1.4.3, bem como a alteração das Cláusulas 1.3, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.4, 1.4.1, 1.4.2 e 7.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"1.12 As Partes desde já reconhecem que a obrigação de trânsito de recursos na Conta Escrow no valor da Arrecadação Mínima, a ser verificada pelo Agente Administrativo nos termos da Cláusula 1.3.2 acima, não se confunde com o compromisso de cessão fiduciária de Recebíveis no valor anual equivalente ao Montante Mínimo de Recebíveis, a ser verificado pelo Agente Administrativo nos termos da Cláusula 1.4.2 acima, constituindo, portanto, obrigações



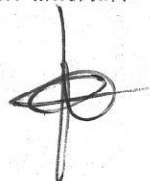
independentes e autônomas entre si, sendo que o descumprimento de tais obrigações implicam em Eventos de Inadimplemento que, observados os respectivos prazos de cura, darão causa a obrigação de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão.”

“1.3. *Arrecadação Mínima. Os Recebíveis objeto do presente Contrato deverão ser pagos pelos Clientes na Conta Escrow, sendo certo que, desde 21 de outubro de 2020 até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, deverá ser apurada pelo Agente Administrativo a arrecadação mínima de Recebíveis conforme período de apuração previsto na tabela a seguir, sendo que em tais apurações o Agente Administrativo deverá considerar todo e qualquer valor ingressado na Conta Escrow, incluindo o que for decorrente dos Recebíveis, observado que tais valores poderão ser acrescidos do Valor Complementar (conforme abaixo definido) nos termos da Cláusula 1.3.3 abaixo (“Arrecadação Mínima”):*

<i>Período de Apuração</i>	<i>Arrecadação Mínima</i>
<i>Janeiro e Fevereiro</i>	<i>R\$ 5.738.560,00</i>
<i>Março e Abril</i>	<i>R\$8.947.112,00</i>
<i>Mai e Junho</i>	<i>R\$16.156.167,00</i>
<i>Julho e Agosto</i>	<i>R\$23.252.435,00</i>
<i>Setembro e Outubro</i>	<i>R\$23.920.533,00</i>
<i>Novembro e Dezembro</i>	<i>R\$12.785.193,00</i>
<i>Total Anual (Janeiro a Dezembro)</i>	<i>R\$90.800.000,00</i>

[...]

1.3.2 *Mensalmente, o Banco Depositário deverá disponibilizar até o 1º (primeiro) Dia Útil os extratos da Conta Escrow contendo as movimentações do mês imediatamente anterior. Até o 2º (segundo) Dia Útil dos meses de janeiro, março, maio, julho, setembro e novembro (“Datas de Verificação”), o Agente Administrativo verificará se o montante de recursos que transitaram na Conta Escrow durante o período de apuração imediatamente anterior, conforme tabela constante da Cláusula 1.3 acima (“Fluxo Apurado”), atende à Arrecadação Mínima, observado que, na verificação a ser realizada nos meses de janeiro, deverá ser apurada, além da Arrecadação Mínima relativa ao bimestre compostos pelos meses de novembro e dezembro, a Arrecadação Mínima total anual, referente ao ano imediatamente anterior.*



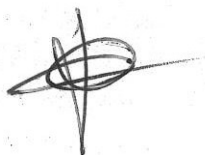
1.3.3 Caso seja verificado que a Arrecadação Mínima não foi atingida, o Agente Administrativo realizará a apuração da diferença entre a Arrecadação Mínima e o Fluxo Apurado do respectivo mês ("Valor Complementar"), e adicionará o Valor Complementar ao valor esperado da Arrecadação Mínima do bimestre imediatamente subsequente.

1.3.4 Na hipótese em que o Fluxo Apurado seja, (i) por duas Datas de Verificação consecutivas; ou (ii) por duas Datas de Verificação alternadas, dentro de um mesmo ano, inferior à Arrecadação Mínima, restará caracterizado Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, sendo certo que, para os fins desta Cláusula, a averiguação do Valor Complementar não descaracterizará a apuração de valor inferior à Arrecadação Mínima. Com relação ao ano de 2021, considerando os desenquadramentos da Arrecadação Mínima já ocorridos até a presente data, caso em mais uma Data de Verificação não seja apurada a Arrecadação Mínima descrita na Cláusula 1.3 acima, inclusive com relação à apuração referente ao bimestre de março e abril, inclusive, a ser realizada no mês de maio, restará caracterizado Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários."

1.4 Montante Mínimo de Recebíveis. A partir do 5º (quinto) mês, inclusive, contado da Data de Integralização dos CRI, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, ao longo do período compreendido entre janeiro e dezembro de um determinado ano, o valor da soma dos Recebíveis cedidos fiduciariamente à Securitizadora deverá ser igual ou superior a R\$90.800.000,00 (noventa milhões e oitocentos mil reais) ("Montante Mínimo de Recebíveis").

1.4.1 Mensalmente, até o 2º (segundo) Dia Útil de cada mês, as Fiduciantes disponibilizarão ao Agente Administrativo uma planilha contendo todos os Recebíveis a vencer, identificando, pelo menos, o número da nota fiscal, o devedor do Recebível, a data de emissão e a data de vencimento dos Recebíveis referentes à nota fiscal e o valor a receber. O Agente Administrativo verificará tal planilha e, mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento das informações, as Fiduciantes deverão celebrar Termo de Cessão na forma do Anexo II, para formalizar a cessão fiduciária nos novos Recebíveis originados pelas Fiduciantes.

1.4.2 O valor dos Recebíveis cedidos pelas Fiduciantes em um determinado ano será apurado pelo Agente Administrativo todo 2º (segundo) dia útil de janeiro, considerando a soma dos Recebíveis objeto dos Termos de Cessão



celebrados no ano imediatamente anterior, sendo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo de Recebíveis, restará caracterizado Evento de Recompra Compulsória nos termos do Contrato de Cessão. Mensalmente, até o 8º (oitavo) Dia Útil, o Agente Administrativo disponibilizará à Securitizadora relatório gerencial com as informações recebidas das Fiduciárias relativas aos Recebíveis cedidos fiduciariamente no mês imediatamente anterior.”

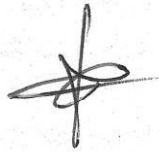
“7.2 A Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis como objeto da presente garantia de Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá ser efetivada por meio da assinatura mensal de Termo de Cessão Fiduciária, conforme modelo previsto no Anexo II deste Contrato.”; e

- (iv) autorizar a Emissora, em conjunto com as demais partes dos referidos contratos, praticarem todos os atos e celebrarem todos os documentos necessários à efetivação das deliberações aqui consubstanciadas.

Os termos utilizados em letra maiúscula e não definidos na presente ata têm o significado que lhes foi atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 67ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Securitizadora S.A.*”, celebrado em 20 de agosto de 2020, conforme alterado.

6. Encerramento. Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada por todos os presentes.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2021.

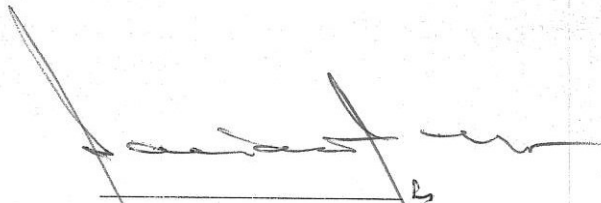


(Página 1/3 de Assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 67ª Série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., realizada em 29 de junho de 2021.)

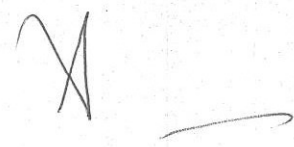
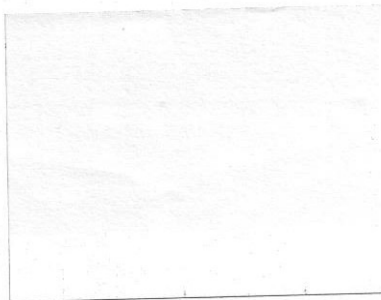
Mesa:



André Pines
Presidente



Mariano Augusto Cristóvão de Andrade
Secretário




(Página 2/3 de Assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 67ª Série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., realizada em 29 de junho de 2021.)

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A

Emissora


**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

Agente Fiduciário

Nilson Raposo Leite
Procurador

