

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 06 DE JUNHO DE 2022.

1. **Data, hora e local.** Em 06 de junho 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 13, 16 e 17 de maio 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”).

Presença. Presentes, conforme a lista de presença constante do **Anexo I** à presente ata, os representantes (i) dos Titulares detentores de **60,84 % (sessenta inteiros e oitenta e quatro 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.

3. **Mesa.** Presidente da mesa: Sr. Leandro Salztrager Benzecry; Secretária: Francisca Cândida Reis.

4. **Ordem do Dia:**

(i) Aprovação da proposta apresentada pela KPFR Empreendimentos Imobiliários S.A. (“KPFR”), datada de 28 de abril de 2022 (“Proposta KPFR”), e disponibilizada aos Titulares dos CRI que solicitarem por meio do correio eletrônico: risecuritizadora@polocapital.com; ou Contencioso@pentagonotruster.com.br; (ii) Aprovação de apresentação de contraproposta à KPFR, em caso de a Proposta KPFR formulada não ser aprovada (“Contrapropostas dos Titulares do CRI”); (iii) Aprovação de excussão da dívida decorrente do CRI, por via de execução judicial, em caso de não ser aprovada a Proposta KPFR e nem o envio de Contraproposta dos Titulares dos CRI; (iv) Caso o item (iii) da Ordem do Dia seja aprovado, aprovar a contratação de assessor legal para a execução judicial da dívida do CRI conforme três propostas de assessorial legal disponibilizadas aos titulares dos CRI por meio do correio eletrônico: ri-securitizadora@polocapital.com; ou Contencioso@pentagonotruster.com.br; e (v) Aprovação de aporte de recursos ao Patrimônio Separado vinculado aos CRI, pelo Titulares do CRI, proporcionalmente as suas

ⓧ

ⓧ

—

AB

respectivas posições, para custear as despesas jurídicas (honorários, custas e taxas judiciais) caso seja aprovada a execução judicial da dívida do CRI.

5. **Deliberações:** Instalada validamente a presente assembleia, com a presença de **60,84 % (sessenta inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento) 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 a matéria constante da Ordem do Dia:

- Preliminarmente a representante de 2,41% (dois inteiros e quarenta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação solicitou a suspensão da presente assembleia, conforme motivação que segue em integralidade no Anexo II à presente ata, inclusive por entender que houve inobservância da cláusula 11.11 do Termo de Securitização e do prospecto da oferta da Emissão, datado 07 de março de 2013 (página 40).

- **Quanto ao item (i) da Ordem do Dia:** Em relação a Proposta KPFR, 2,41% (dois inteiros e quarenta e um centésimos por cento) deliberaram pela não aprovação do presente item, conforme votos que seguem em Anexo II à presente ata, ainda 58,43% (cinquenta e oito inteiros e quarenta e três centésimos por cento) dos Titulares dos CRIs em circulação aprovaram a Proposta KPFR. **Assim, 96,04% (noventa e seis inteiros e quatro centésimos por cento) dos presentes aprovaram o item (I) da Ordem do Dia.**

- **Quanto aos itens (ii) a (v) da Ordem do Dia:** 2,41% (dois inteiros e quarenta e um centésimos por cento) deliberam que entendem estar prejudicados por conta da aprovação do item (i) acima, com a qual discordam nos termos dos votos constantes no Anexo II e pelo fato de que o item (i) acima não deveria sequer ter sido deliberado por ausência de quórum conforme cláusula 11.11 do Termo de Securitização e do prospecto da oferta da Emissão, datado 07 de março de 2013 (página 40). **Todos os demais presentes consignam que os itens (ii) a (v) da Ordem do Dia, ficaram prejudicados em decorrência aprovação do item (i) da Ordem do Dia.**

Ainda, 2,41% (dois inteiros e quarenta e um inteiros por cento) dos Titulares dos CRIs em circulação se manifestaram oralmente com relação a todos os itens da Ordem do Dia, conforme segue em Anexo II da ata.

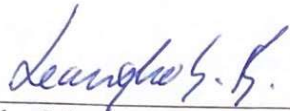
Em relação à consignação acima disposta no Anexo II da ata, o Agente Fiduciário esclareceu que circulou por e-mail aos Titulares dos CRI todos os esclarecimentos recebidos dados pela Emissora aos Titulares do CRI que recepcionou, não tendo maiores informações sobre os detalhes solicitados. Em relação à consignação sobre o quórum, o Agente Fiduciário esclareceu que o quórum utilizado é o disposto no Termo de Securitização como em todas as assembleias ocorridas até a presente data.

6. **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, 06 de junho 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 06 de junho de 2022.

Mesa:

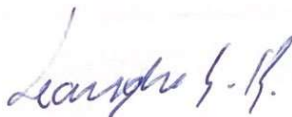


Leandro Saltztrager Benzecry
Presidente



Francisca Cândida Reis.
Secretária

Emissora:



POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

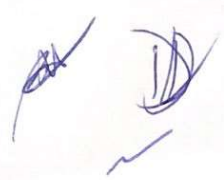
Nome: Leandro Saltztrager Benzecry
OAB/RJ 117672
Cargo: Procurador

Agente Fiduciário:



PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Francisca Cândida Reis
CPF: 060.598.417-40
Cargo: Gerente jurídico



Anexo II – 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 06 de junho de 2022.

[página intencionalmente deixada em branco]





MANIFESTAÇÃO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A. DE 06 DE JUNHO 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.** ("Polo" ou "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 06 de junho 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) Aprovação da proposta apresentada pela KPFR Empreendimentos Imobiliários S.A. ("KPFR"), datada de 28 de abril de 2022 ("Proposta KPFR"), e disponibilizada aos Titulares dos CRI que solicitarem por meio do correio eletrônico: ri-securitizadora@polocapital.com; ou Contencioso@pentagonotruster.com.br; (ii) Aprovação de apresentação de contraproposta à KPFR, em caso de a Proposta KPFR formulada não ser aprovada ("Contrapropostas dos Titulares do CRI"); (iii) Aprovação de excussão da dívida decorrente do CRI, por via de execução judicial, em caso de não ser aprovada a Proposta KPFR e nem o envio de Contraproposta dos Titulares dos CRI; (iv) Caso o item (iii) da Ordem do Dia seja aprovado, aprovar a contratação de assessor legal para a execução judicial da dívida do CRI conforme três propostas de assessorial legal disponibilizadas aos titulares dos CRI por meio do correio eletrônico: ri-securitizadora@polocapital.com;

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'P' and a checkmark.

ou Contencioso@pentagonotruster.com.br; e (v) *Aprovação de aporte de recursos ao Patrimônio Separado vinculado aos CRI, pelo Titulares do CRI, proporcionalmente as suas respectivas posições, para custear as despesas jurídicas (honorários, custas e taxas judiciais) caso seja aprovada a execução judicial da dívida do CRI. Os Titulares dos CRI deverão se apresentar na data, horário e local acima indicados, portando os documentos que comprovem sua condição de titular de CRI*".

Solicita-se que a presente manifestação de voto seja transcrita na íntegra ou anexada à Ata da AGT de 06 de junho 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").

I. Questões Preliminares: necessidade de suspensão da deliberação e, de todo modo, ausência de quórum qualificado

1. Desde o recebimento, em 29 de abril de 2022, da minuta do edital de convocação para esta AGT, os Titulares dos CRIs solicitaram a apresentação e detalhamento de informações, em especial, sobre a situação financeira e econômica da Devedora, para fins de deliberação dos itens da Ordem do Dia.
2. A despeito do encaminhamento pela Polo, em 11 de maio de 2022, de documento intitulado "Esclarecimentos para a Assembleia", o que se observou daquele são efetivas e meras expressões de juízo de valor e/ou interpretação da Polo (tal como a indicação de que "[a] linha de argumentação da KPFR dá a entender que ao final do empreendimento haverá mais recursos e ativos para satisfazer seus credores"). Tal documento não fornece os subsídios necessários para a ponderação por parte dos Titulares dos CRIs quanto à proposta de pagamento efetuada pela Devedora.
3. Dessa maneira, em realidade, nada foi apresentado em termos de dados objetivos e factuais sobre a situação financeira e econômica da KPFR, cujo acompanhamento, acesso e disponibilização são prerrogativas e deveres contratuais e legais da Emissora inerentes à administração do Patrimônio Separado e à promoção das diligências necessárias à manutenção de sua

regularidade¹ (que, afinal, são reflexos do próprio direito dos Titulares dos CRIs à informação).

4. Mesmo diante da persistente insuficiência de informações, em total desrespeito ao dever informacional da Polo, o edital de convocação para esta AGT foi publicado, em 13 de maio de 2022.
5. *Por iniciativa própria*, os Titulares dos CRIs buscaram e verificaram, nos autos da Recuperação Extrajudicial da KPFR (Processo nº 0004930-86.2019.8.19.0003), menção à programação de aporte de investimentos financeiros e a parcerias com vistas a viabilizar a conclusão do Empreendimento. Inclusive, tiveram acesso nos autos à carta enviada pela Meduseld à KPFR, em 17 de julho de 2019, na qual aquela confirmou "a disposição e o correspondente compromisso de iniciar, direta ou indiretamente, o investimento do montante equivalente ao custo total estimado nos referidos Orçamentos"².
6. Apesar dos indícios, no processo judicial, de que os aportes seriam realizados, não há como saber se foram de fato efetivados, uma vez que não foram disponibilizadas – nos autos ou no âmbito de comunicações da Polo, Pentágono e KPFR com os Titulares dos CRIs – informações adicionais a esse respeito.
7. Assim, estes Titulares dos CRIs, em 26 de maio de 2022, em troca de e-mails com a Polo e Pentágono, reiteraram o pedido de fornecimento de objetivas informações financeiras e contábeis da KPFR e buscaram esclarecimentos sobre (i) eventual concretização e detalhamento das promessas de investimentos destinados ao Empreendimento, conforme mencionado nos autos da Recuperação Extrajudicial, inclusive com relação à Meduseld, bem como (ii) orçamentos referentes à conclusão das obras do Empreendimento, especialmente em termos de quantificação de recursos necessários e disponíveis (em caixa e/ou captados pela Devedora).
8. Contudo, em vista da ausência de fornecimento de informações adicionais³, os questionamentos – cujas respostas são imprescindíveis para alicerçar a discussão em pauta e tutelar os legítimos interesses dos Titulares – permanecem.
9. Com efeito, para deliberação transparente e fundamentada pelos Titulares dos CRIs, faz-se essencial a divulgação das informações e elucidações

¹ Nos termos do art. 27 da Medida Provisória 1.103/2022, bem como das cláusulas 6.2, 6.4 e 8.4 do Termo de Securitização, cláusula 10.4, "j", "r" do Contrato de Financiamento e cláusula 5.1 "xviii" do Contrato de Alienação Fiduciária.

² Conforme fls. 836-855 do Processo nº 0004930-86.2019.8.19.0003.

³ Conforme indicado por e-mail pela Polo em 27.05.2022. A Pentágono, posteriormente, em e-mail também datado de 27.05.2022, solicitou à Securitizadora que auxilie os Titulares dos CRIs, subsidiando as informações solicitadas, considerando que se trata de informações de cunho financeiro e gerencial da operação. No entanto, até a presente data, os Titulares não receberam da Polo esclarecimentos adicionais.

solicitadas, que guardam estrita relação com os itens da Ordem do Dia. Sem elas não se pode cogitar de avaliação (ao menos, minimamente aprofundada) sobre a Proposta de renegociação de prazo para pagamento apresentada pela KPFR em 28 de abril de 2022, tampouco formular e/ou avaliar contrapropostas e próximos passos relacionados à execução judicial. Isto porque, reitera-se, a Polo não cumpriu com seu dever de prestar informações a contento até a presente data e em tempo hábil para que os Titulares dos CRIs pudessem realizar uma análise fundamentada.

10. Destarte, em vista da impossibilidade de deliberação embasada e bem fundamentada dos itens da Ordem do Dia desta AGT, requer-se a sua suspensão, enquanto não forem fornecidas as informações e os documentos já solicitados⁴, quais sejam:
 - a. Informações financeiras e contábeis da KPFR;
 - b. Esclarecimentos sobre eventual concretização e detalhamento das promessas de investimentos destinados ao Empreendimento, inclusive com relação à Meduseld;
 - c. Esclarecimentos sobre os orçamentos referentes à conclusão das obras do Empreendimento, especialmente em termos de quantificação de recursos necessários e disponíveis (em caixa e/ou captados pela Devedora).
11. Nesse ínterim, conforme notificação extrajudicial enviada pela Polo à KPFR em 25 de março de 2022, considera-se devido o pagamento imediato e integral da dívida.
12. Subsidiariamente, na remota e indevida hipótese de não suspensão desta assembleia, em observância ao item 11.11 do Termo de Securitização⁵ e à página 40 do Prospecto⁶, estes Titulares dos CRIs manifestam a sua

⁴ Conforme e-mails enviados por estes Titulares dos CRIs em 03.05.2022, 06.05.2022 e 26.05.2022.

⁵ "As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação (i) às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) à Data de Vencimento, (iii) à Remuneração dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer alterações no Contrato de Financiamento que possam impactar os direitos dos titulares dos CRI; (vi) quaisquer alterações nas Garantias que possam alterar sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (vii) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI, salvo se quórum diverso for expressamente previsto neste Termo".

⁶ "As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação: (i) às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) Data de Vencimento, (iii) à Remuneração dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer alterações no Contrato de Financiamento que possam impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) a quaisquer alterações nas Garantias que possam alterar sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; e/ou (vii) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares

inconformidade com qualquer manifestação de voto por quaisquer titulares dos CRI que possuem ligação com o grupo econômico da Emissora, justamente por não atenderem à definição de CRI em Circulação⁷.

13. Subsidiariamente, na remota e indevida hipótese de não suspensão desta assembleia e de prosseguimento às deliberações (inclusive em desatendimento ao item 11.11 do Termo de Securitização e à página 40 do Prospecto – com o que não concorda e se opõe), estes Titulares dos CRIs apresentarão os seus votos, resguardando-se o direito de adotar quaisquer medidas extrajudiciais, judiciais e/ou administrativas cabíveis.

II. Quanto ao primeiro item da pauta da Ordem do Dia da AGT de 06 de junho de 2022

14. O primeiro item da pauta da Ordem do Dia da AGT de 06 de junho de 2022 se refere à aprovação da Proposta apresentada pela KPFR, datada de 28 de abril de 2022.
15. De início, em razão da ausência das informações necessárias à adequada análise da situação financeira e econômica da KPFR pelos Titulares dos CRIs, reitera-se a posição destes Titulares dos CRIs quanto à necessidade de suspensão da presente AGT.
16. Nessas circunstâncias, diante do prosseguimento da presente AGT sem o devido esclarecimento de informações e documentos (prosseguimento ao qual estes Titulares dos CRIs se opõem), não há como aceitar a Proposta da Devedora de nova prorrogação para o pagamento dos CRIs a partir de 01 de maio de 2024, em 12 (doze) parcelas mensais.
17. Vale dizer que existe um histórico de descumprimentos pela KPFR, que segue inadimplente com relação ao pagamento dos CRIs, a despeito das deliberações (indevidas e em provável conflito de interesses) por renovações e repactuações – conforme determinadas, exemplificativamente, nas AGTs de 29 de março de 2016 e 05 de julho de 2017. Assim, não há como crer que o prazo sugerido será por ela cumprido, ainda mais quando desacompanhado de qualquer garantia de que não haverá novo descumprimento e pedido de renegociação.

dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, salvo nas hipóteses de repactuação, de exigências formuladas pela CVM e de erros materiais que possam existir nos documentos da Oferta, em que não haverá necessidade de convocação de Assembleia Geral para aprovação".

⁷ Conforme definição constante do Prospecto: "São todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em poder da Emissora, da KPFR, da Polo Real Estate e da Kara José e/ou de suas respectivas controladas, controladoras, coligadas, demais empresas integrantes de seu grupo econômico, administradores e/ou sócios de quaisquer dessas sociedades". Sem destaques no original.

18. Também é inaceitável a sugestão de início de pagamento apenas em 01 de maio de 2024, uma vez que, como é sabido, os Titulares de CRIs aguardam a remuneração devida por seus títulos desde 19 de abril de 2016. Logo, é rejeitada a proposta de início de pagamento mais de 8 anos depois do vencimento dos títulos, especialmente porque a Proposta da KPFR não foi embasada com quaisquer elementos objetivos que pudessem sustentar o racional por trás do termo inicial indicado para pagamento, além de que, há indícios de que a Devedora recebeu aporte de capital por investidores e/ou pela Meduseld, conforme informações nos autos do processo de recuperação extrajudicial da KPFR.
19. Dessa forma, os Titulares de CRI manifestam o seu voto em contrário ao item (i) da pauta da Ordem do Dia da AGT de 06 de junho de 2022.
20. Considerando a aprovação ao primeiro item da pauta, os Titulares dos CRIs entendem que os demais itens II a V da Ordem do Dia da AGT estão prejudicados – porém, consignando a sua discordância quanto à aprovação do item I da Ordem do Dia e, ainda, a discordância quanto ao próprio prosseguimento da AGT, tendo em vista a violação ao item 11.11. do Termo de Securitização e ao Prospecto (fl. 40).
21. Por fim, os Titulares dos CRIs resguardam todos e quaisquer direitos de se manifestar em procedimento arbitral já em curso em face da Emissora, Agente Fiduciário, KPFR e Meduseld, podendo ainda levar à arbitragem e/ou à esfera administrativa qualquer discussão relativa à AGT de 06 de junho de 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


Por (em representação por mandato)

046/2023 189-833