



[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

**POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**

**37ª, 38ª e 39ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis  
Imobiliários**

**RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**EXERCÍCIO DE 2024**

## 1. PARTES

<b>EMISSORA</b>	<b>POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.</b>
<b>CNPJ</b>	<b>12.261.588/0001-16</b>
<b>COORDENADOR LÍDER</b>	<b>SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.</b>
<b>ESCRITURADOR</b>	<b>Itaú Corretora de Valores S.A.</b>
<b>MANDATÁRIO</b>	<b>Itaú Unibanco S.A.</b>

## 2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

### 37ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	16E0124944
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	09/05/2016
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/03/2022
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	13.735.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	335.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	41
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	IGPM
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	IGP-M + 10% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento ao Cedente do preço de cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do Contrato de Cessão, sendo os recursos excedentes considerados como de livre utilização pela Emissora.
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A

### 38ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	16E0124967
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	09/05/2016
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	11/02/2027
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	3.243.600,36
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	360.400,04
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	9
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	IGPM
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	IGP-M + 15% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento ao Cedente do preço de cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos do Contrato de Cessão, sendo os recursos excedentes considerados como de livre utilização pela Emissora.
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A

### 39ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	16E0136530
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	09/05/2016
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/02/2026
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	5.251.120,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	262.556,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	2
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	IGPM
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	IGP-M + 10% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento ao Cedente do preço de cessão dos Créditos Imobiliários

	representados pelas CCI, nos termos do Contrato de Cessão, sendo os recursos excedentes considerados como de livre utilização pela Emissora.
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotrustee.com.br)

\*\*Conforme previsto na Data de Emissão.

### 3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2024 (P.U.)

#### 37ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

#### 38ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	JUROS EXTRAORDINÁRIO/ JUROS SOBRE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	PAGAMENTO DE JUROS	EVENTO GENÉRICO/JUROS
10/01/2024			2.111,11110321	
10/02/2024			2.411,11112072	
10/03/2024			796,29776349	
10/04/2024	22.471,27459116		3.862,05875865	
10/05/2024			666,66665388	
10/06/2024			3.036,34888822	
10/07/2024			212,77778566	
29/07/2024	277.431,05250761			2.268,94749490

10/08/2024			201,86775563	
12/08/2024	22.020,35446628			
10/09/2024	5.386,94146059		168,61409492	
10/10/2024	4.333,21139456		111,23304945	
12/12/2024	4.887,44565653	5,42426802		

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO	RESGATE ANTECIPADO	EVENTO GENÉRICO/PRÊMIO DE SUBORDINAÇÃO
12/12/2024				172.107,13007545

#### 39ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

#### 4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2024

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
37	41	0	0
38	9	9	0
39	2	0	2

## 5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

### ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento acerca de alterações estatutárias realizadas no período.

### ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGT de 23/07/2024 - Aprovação do Plano de Liquidação.

AGT de 05/08/2024 – Rerratificação da AGT de 23/07/2024.

AGT de 18/12/2024 (38ª e 39ª séries) - DF's Patrimônio Separado.

### FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período, relativos ao respectivo valor mobiliário.

## 6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO\*

*\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotrustee.com.br)*

Não aplicável.

## 7. GARANTIAS DO ATIVO

### 7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

### 7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS\*

*\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotrustee.com.br)*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

## 8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21:  
"cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha

Item 9 deste relatório



conhecimento"	
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i>	Não aplicável
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente"</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período"</i>	Anexo I deste relatório

Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”</i>	Item 9 deste relatório

## 9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono ([www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)), especialmente para acesso às informações eventuais;

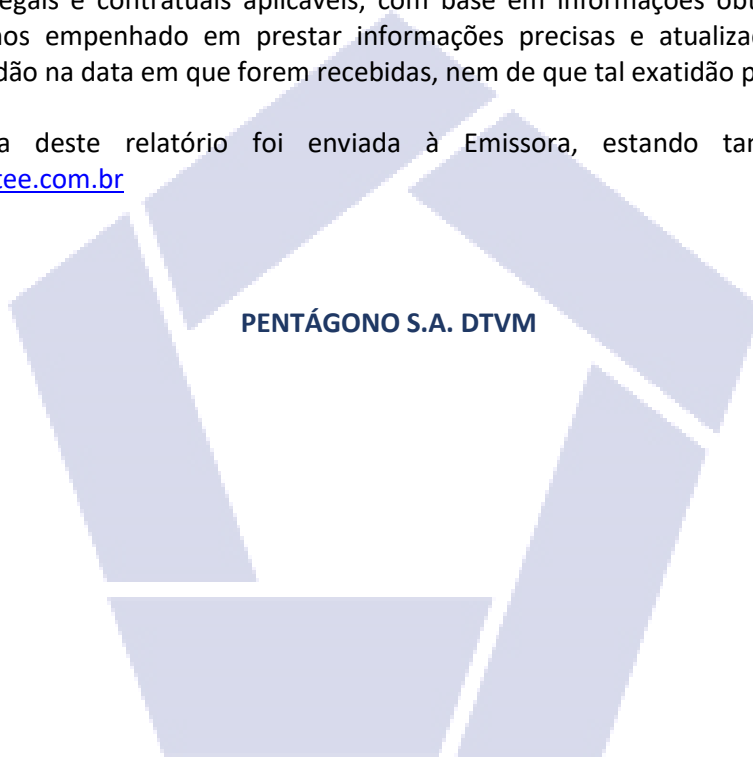


(v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;

(vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;

(vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em [www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)



ANEXO I

**DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO, AGENTE DE NOTAS COMERCIAIS, AGENTE DE LETRAS E/OU AGENTE DE CDCA, NO PERÍODO**

\*Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

\*Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização, do Instrumento de Emissão ou do documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.

**Certificado de Recebíveis Imobiliários**

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/13ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	60.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	200
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	17/03/2017
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 13% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/24ª e 25ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	20.092.575,37
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Coobrigação dos Originadores, Fundo de Reserva, Subordinação e Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	53 e 13, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/10/2022 e 11/08/2025, respectivamente.
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 7,75% a.a. e IGP-M + 14,00% a.a., respectivamente
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/31ª, 32ª e 33ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	24.468.555,82
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Coobrigação dos Originadores, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de Imóvel.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	58, 12 e 02, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/07/2021, 10/12/2025 e 10/03/2025, respectivamente

<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 9,5% a.a., IGP-M + 15% a.a. e IGP-M + 11,50% a.a. respectivamente
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/34ª, 35ª e 36ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	27.334.303,28
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Coobrigação dos Originadores, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	65, 14 e 02, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	34ª Série: 10/12/2025 35ª Série: 10/12/2025 36ª Série: 10/12/2024
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 9,5% a.a., IGP-M + 15% a.a. e IGP-M + 12,00% a.a. respectivamente
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/40ª, 41ª e 42ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	22.976.241,70
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Obrigação de Recompra, Fundo de Reserva e Aliena�o Fiduciária de Imóveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	57, 09 e 02, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/02/2023, 10/02/2024 e 10/02/2025, respectivamente
<b>REMUNERA�O</b>	IGP-M + 9,75% a.a., IGP-M 14,00% a.a. e IGP-M + 10,5% a.a., respectivamente.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	N/A

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/44ª, 45ª e 46ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	14.943.393,86
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Coobriga�o dos Originadores, Fundo de Reserva e Aliena�o Fiduciária de Imóveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	38, 08 e 02, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/11/2022, 10/09/2027 e 10/09/2027, respectivamente
<b>REMUNERA�O</b>	IGP-M + 10% a.a., IGP-M + 15% a.a., e IGP-M + 5% a.a., respectivamente.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/47ª, 48ª e 49ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	19.532.009,01
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Coobrigação dos Originadores, Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Reserva.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	45, 12 e 03, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/01/2023, 10/07/2026 e 10/07/2026, respectivamente
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 10% a.a., IGP-M + 13% a.a. e IGP-M + 5,00% a.a., respectivamente.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/50ª, 51ª e 52ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	22.992.834,03
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Coobrigação dos Originadores, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	51, 14 e 05, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/12/2021, 10/12/2025 e 10/12/2024, respectivamente
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 9,5% a.a., IGP-M + 15% a.a. e IGP-M + IGP-M + 10% a.a. respectivamente.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/53ª e 54ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	3.082.092,45
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Coobrigação dos Originadores, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	06 e 03, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/06/2028 e 10/05/2030, respectivamente
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 8% a.a. e IGP-M + IGP-M + 12% a.a., respectivamente.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/55ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	10.593.323,72
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Coobrigação dos Originadores, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	31

<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/12/2025
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 11,50% a.a.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/56ª e 57ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	4.455.044,15
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Coobrigação dos Originadores, Fundo de Reserva e Alienação Fiduciária de Imóveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	10 e 03, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/08/2024 e 10/11/2025, respectivamente
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 7,00% a.a. e IPCA + 11,00% a.a., respectivamente
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA



ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA\*)

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO  
CONTRATUAL

*(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)*

*\*Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

**I. Coobrigação:**

**“CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em maiúsculas, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

(...)

“Coobrigados”: Os Originadores e, conforme o caso, os respectivos controladores, que prestam Garantia Fidejussória, conforme descrito no Anexo VII.

(...)

“Garantia Fidejussória”: A coobrigação assumida pelo respectivo Originador e/ou Coobrigado, nos termos das Escrituras de Emissão das CCI, consistente na obrigação de pagamento, recompra e/ou permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos.

(...)”

**II. Alienação Fiduciária de Imóveis:**

**“CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em maiúsculas, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

(...)

“Garantia Fiduciária”: Caso conste CCI com AF no Anexo VII, a alienação fiduciária dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda com AF, constituída em favor dos Originadores por meio dos respectivos Contratos de Compra e Venda com AF, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em garantia do pagamento dos correspondentes Créditos Imobiliários. Por meio das Escrituras de Emissão das CCI com AF, sujeita à efetiva averbação nos competentes cartórios de registro de imóveis, a propriedade fiduciária de cada Imóvel objeto dos Contratos de Compra e Venda com AF será vinculada à respectiva CCI com AF, em benefício do respectivo titular das CCI com AF.

(...)

4.1.17. Garantias



4.1.17.1. As obrigações/pagamentos dos CRI perante os respectivos Titulares dos CRI serão garantidas por meio das seguintes garantias:

(...)

b) Garantia Fiduciária – caso conste CCI com AF no Anexo VII, os eventuais Créditos Imobiliários representados por CCI com AF são garantidos por alienação fiduciária dos respectivos Imóveis, constituída na forma prevista na Lei n.º 9.514/97, conforme individualizados no Anexo VII. A cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora, uma vez que as correspondentes CCI com AF estejam devidamente averbadas nas respectivas matrículas dos Imóveis, implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em favor da Emissora;

(...)”

### **III. Fundo de Reserva:**

#### “CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em maiúsculas, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

(...)

“Fundo de Reserva”: O fundo de reserva para pagamento de despesas, a ser constituído na Conta Fiduciária, durante o Prazo de Carência . O Fundo de Reserva deverá ser constituído em regime de caixa, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional, até que se atinja o montante fixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).”

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório, caso aplicável:

- (i) Não cumprimento de obrigações de caráter documental\*.

Segue abaixo a lista do(s) processo(s) judicial(is) em trâmite:

- (i) **Processo nº 1001133-87.2019.8.26.00004 – Ação de Consignação em Pagamento** – 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.  
**Autor:** Mirian Tancredi Senado e Angelo Senado  
**Reú:** Polo Capital Securitizadora S.A. e Gafisa S.A.
- (ii) **Processo nº 1001613-23.2019.8.26.0309 - Ação de Consignação em Pagamento** – 2ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí.  
**Autor:** Marcio Tancredi e Patrícia Marcelino Tancredi.  
**Reú:** Polo Capital Securitizadora S.A. e Gafisa S.A.
- (iii) **Processo nº 1114395-18.2019.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial** - 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital da Cidade de São Paulo.  
**Exequente:** Polo Capital Securitizadora S.A.  
**Executadas:** Gafisa S.A., Gafisa SPE-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Gafisa SPE-123 Empreendimentos Imobiliários Ltda..
- (iv) **Processo nº 1007020-21.2020.8.26.0100 – Embargos à Execução** – 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo.  
**Embargantes:** Gafisa S.A., Gafisa SPE-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Gafisa SPE-123 Empreendimentos Imobiliários Ltda..  
**Embargada:** Polo Capital Securitizadora S.A.
- (v) **Processo nº 2137728-54.2020.8.26.0000 – Agravo de Instrumento** - 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.  
**Agravante:** Gafisa S.A., Gafisa SPE-113 Empreendimentos Imobiliários Ltda., e Gafisa SPE-123 Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
**Agravado:** Polo Capital Securitizadora S.A.
- (vi) **Processo nº 1090564-67.2021.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial** - 17ª Vara Cível da Comarca da Capital do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.  
**Exequente:** Polo Capital Securitizadora S/A.  
**Executadas:** Gafisa S.A., Gafisa SPE-113 e Gafisa SPE-123.

(vii) **Processo nº 1123336-83.2021.8.26.0100 – Embargos à Execução** - 17ª Vara Cível da Comarca da Capital do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Embargante:** Gafisa S.A., Gafisa SPE-113 e Gafisa SPE-123.

**Embargada:** Polo Capital Securitizadora S/A.

(viii) **Processo nº 2260135-28.2021.8.26.0000 – Agravo de Instrumento** - 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Agravante:** Gafisa S.A., Gafisa SPE-113 e Gafisa SPE-123.

**Agravada:** Polo Capital Securitizadora S/A.

---

\*Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe [cedoc@pentagonotrustee.com.br](mailto:cedoc@pentagonotrustee.com.br)

