

## **Demonstrações Financeiras**

**Certificados de Recebíveis Imobiliários**

**Série 13 da Primeira Emissão**

**Código CETIP 13C0017641**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

31 de dezembro de 2019 e 2018  
com Relatório do Auditor Independente

**Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**  
(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais vinculados ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão .....	3
Demonstrações dos resultados vinculados ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão .....	4
Demonstrações dos fluxos de caixa vinculados ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão .....	5
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	6

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

À

**Administradora e aos Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Série 13 da Primeira Emissão**

Rio de Janeiro - RJ

### **Abstenção de opinião**

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado referentes aos Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão – Código CETIP 13C0017641 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

### **Base para abstenção de opinião**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram realizadas assembleias gerais dos titulares, com o intuito de discutir e deliberar acerca das medidas a serem tomadas para execução do crédito, incluindo a possibilidade de definição acerca do procedimento de execução judicial da dívida em face da KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. (“KPFR”), devedora do financiamento imobiliário que lastreia os CRI, cujo saldo em aberto em 31 de dezembro de 2019 era de R\$205.296 mil e a receita incorrida no exercício findo naquela data foi de R\$23.428 mil.

Até a data de emissão dessas demonstrações financeiras, não nos foram disponibilizadas demonstrações financeiras auditadas da KPFR, que foi objeto da execução da garantia realizada pelo Patrimônio Separado, devido a inadimplência dos recebíveis imobiliários. Sendo assim, não nos foi possível concluir pela razoabilidade dos valores registrados no balanço patrimonial do Patrimônio Separado.

## **Ênfase - base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso**

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/1997 e do Art. 25-A da ICVM nº 480/2018, que requer que as securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Conseqüentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outras finalidades.

## **Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras**

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/1997 e que também consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados e emitir relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2020.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador CRC-1RJ076.328/O-2

**Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**  
(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Balancos patrimoniais vinculados ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

	<b>Nota explicativa</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Ativo			
Circulante		<b>140</b>	156.643
Caixa e equivalentes de caixa		<b>10</b>	17
Aplicações financeiras de liquidez imediata		<b>10</b>	17
Operações de crédito	4	<b>130</b>	156.626
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		<b>205.296</b>	156.626
(-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios		<b>(205.166)</b>	-
<b>Total do ativo</b>		<b>140</b>	156.643
Passivo			
Circulante		<b>140</b>	156.643
Captação de recursos	5	-	156.434
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		<b>205.166</b>	156.434
(-) Redução no valor da emissão decorrente de potenciais perdas no lastro		<b>(205.166)</b>	-
Outras obrigações	6	<b>140</b>	209
Fiscais e previdenciárias		<b>3</b>	-
Credores diversos		<b>137</b>	209
<b>Total do passivo</b>		<b>140</b>	156.643

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Demonstrações dos resultados vinculados ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receitas da intermediação financeira		
Operações de crédito	<b>23.428</b>	24.024
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	<b>239</b>	49
Total das receitas da intermediação financeira	<b>23.667</b>	24.073
Despesas da intermediação financeira		
Captação no mercado	<b>(23.428)</b>	(24.024)
Total das despesas da intermediação financeira	<b>(23.428)</b>	(24.024)
Resultado bruto da intermediação financeira	<b>239</b>	49
Receitas/(despesas) operacionais		
Despesas administrativas	<b>(239)</b>	(49)
Resultado financeiro	<b>2</b>	2
Outras despesas operacionais	<b>(2)</b>	(2)
Total de receitas/(despesas) operacionais	<b>(239)</b>	(49)
Resultado líquido do exercício	<b>-</b>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa vinculados ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa líquido - método direto		
Entradas de caixa		
(+) Recebimento de direitos creditórios	<b>127</b>	-
(+) Outros recebimentos	<b>2</b>	<b>2</b>
Total das entradas de caixa	<b>129</b>	<b>2</b>
Saídas de caixa		
(-) Pagamento de despesas	<b>(136)</b>	<b>(49)</b>
Total das saídas de caixa	<b>(136)</b>	<b>(49)</b>
Varição líquida no caixa do patrimônio separado	<b>(7)</b>	<b>(47)</b>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial de caixa e equivalentes	<b>17</b>	<b>64</b>
Saldo final de caixa e equivalentes	<b>10</b>	<b>17</b>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>(7)</b>	<b>(47)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão (Em milhares de reais)

### **1. Contexto operacional**

A Polo Securitizadora S.A. (“Emissora”) é uma companhia domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de Rio de Janeiro - RJ, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar.

A Emissora iniciou suas atividades em 31 de maio de 2010 e tem como principais objetivos sociais: (a) a securitização de financiamentos imobiliários e de créditos oriundos de operações imobiliárias ou do agronegócio; (b) a prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias; e (c) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no artigo 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da IN CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, a Emissora constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- (a) Datas de início e término da emissão: 14/03/2013 a 17/03/2017.
- (b) Código do ativo: 13ª Série (Sênior) - 13C0017641.
- (c) Sumário das operações efetuadas: emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento Residencial.
- (d) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- (e) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- (f) Garantias envolvidas na estrutura da securitização e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Alienação Fiduciária e Regime Fiduciário.

### **2. Base de preparação**

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos patrimônios separados, exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/1997 e os requerimentos do artigo 25-A da ICVM nº 480/2018, que requer que as securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta.



## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### **2. Base de preparação--Continuação**

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 23 de setembro de 2020.

#### Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

#### Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados**

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras vinculadas a patrimônios separados.

#### a) Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

#### b) Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento, fundos de investimentos e aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos aos quais se referem.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

#### c) Instrumentos financeiros

##### c.1) *Ativos financeiros não derivativos*

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

##### c.2) *Passivos financeiros não derivativos*

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

#### d) Redução ao valor recuperável ("impairment")

##### *Ativos financeiros*

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward looking*).

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

#### **d) Redução ao valor recuperável ("impairment")--Continuação**

*Ativos financeiros--Continuação*

##### Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em: (i) em dia; e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.
- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros ("fiança"); (ii) cessão fiduciária ("colateral"); (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca); e (iv) outras.
- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos a: (i) pagamentos futuros devidos aos investidores; (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento; e (iii) custos estimados com execução das garantias.

*Ativos não financeiros*

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

#### e) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

#### *Ativos contingentes*

Não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabe mais nenhum recurso.

#### *Provisões para risco*

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão, que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

#### *Passivos contingentes*

São incertos e dependem de eventos futuros para determinar se existe probabilidade de saída de recursos. Não são provisionados, mas divulgados, se classificados como perda possível e não provisionados, nem divulgados, se classificados como perda remota.

Em 31 de dezembro de 2019, o Patrimônio Separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

#### f) Resultado

##### *Receita intermediação financeira*

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos; (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

##### *Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

Quando aplicável, as despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável ("*impairment*") reconhecidas nos ativos financeiros.

#### g) Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

g) Despesa de intermediação financeira--Continuação

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

i) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 - Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 - Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações contábeis cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

j) Demonstrações de valor adicionado

Em se tratando de demonstrações financeiras levantadas em Patrimônios Separados constituídos conforme previsão contida no artigo 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e conforme previsto no artigo 34 da IN CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, a Emissora não elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) individual, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

#### k) Novas normas e interpretações

##### k.1) *CPC 48 - Instrumentos Financeiros*

A Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 763, datada de 22 de dezembro de 2016, aprovou e tornou obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 48, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que trata dos requerimentos para reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros, com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018.

Em decorrência dessa nova deliberação, a Emissora avaliou os investimentos existentes no Patrimônio Separado. O resultado das análises da Emissora, pelo exposto nos parágrafos acima, não implicou quaisquer lançamentos de ajustes aos saldos iniciais do exercício de 2019 e 2018.

##### k.2) *CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente*

A Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 762, datada de 22 de dezembro de 2016, aprovou e tornou obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que trata de receita de contrato com cliente, com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018.

A Emissora informa que a conclusão das análises preliminares voltadas à avaliação dos potenciais impactos da adoção do CPC 47 nas suas informações contábeis intermediárias não apontou para a ocorrência de impactos relevantes.

### **4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários**

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

## Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### 4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários-- Continuação

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento Residencial, custodiados pela Pentagono Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo a 13ª série da 1ª Emissão da Companhia.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas:

	<u>Créditos vinculados</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>a) Inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)</b>			
(i) Vencidos e não pagos de 61 a 90 dias		-	156.626
(ii) Vencidos e não pagos acima de 180 dias		<b>205.296</b>	-

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Conforme os critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.e, a emissão teve provisão constituída para perdas esperadas na realização de créditos que são lastro para os CRIs, cujo valor é apresentado como conta retificadora do ativo.

A Administração entende que a referida provisão é suficiente para cobertura do risco na data das demonstrações financeiras.



## Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### 4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários-- Continuação

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício--Continuação

Descrição	31/12/2018	Adições	Reversões	31/12/2019
(-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios	-	(205.166)	-	(205.166)
<b>Total</b>	-	<b>(205.166)</b>	-	<b>(205.166)</b>

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A emissão conta com garantia de alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das cotas da KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ/MF 14.007.592/0001-88) e cessão fiduciária de todos os dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições, redução de capital e quaisquer outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas alienadas das sociedades.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do Patrimônio Separado.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

No ano de 2019 não houve no exercício eventos de pré-pagamento das operações.

g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### **5. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI**

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de créditos nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI são efetuados por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

#### **a) Valores relativos à série e às suas respectivas características**

Prazo de vencimento:	Operação com fluxo de pagamentos vencido, aguardando procedimentos de cobrança para encerramento.
Valor da série:	R\$205.166 (R\$156.434 em 31 de dezembro de 2018)
Taxa de juros efetiva:	13,00% a.a. de juros + 100% da variação do Indexador
Indexador:	IPCA
Periodicidade de Indexação:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

#### **b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado**

Todos os certificados são da classe sênior.

#### **c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício**

Foi realizada a Assembleia Geral dos Titulares ("AGT") dos certificados de recebíveis imobiliários da 13ª série da 1ª emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., realizada em 16 de maio de 2019, deliberando após a análise e discussão de documentos, aprovação por Titulares representando 91,82% (noventa e um inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em circulação, a venda da totalidade das ações de emissão da KPFR, pela Emissora ao Ofertante, combinada com a cessão fiduciária dos direitos ao recebimento de dividendos e proventos das ações da KPFR, pelo Ofertante, em garantia da dívida remanescente dos CRI e em benefício do Patrimônio Separado, nos exatos termos da Oferta de Compra, sendo esta, portanto, aceita pelos Titulares. O aporte adicional, pelos Titulares, proporcionalmente às suas respectivas posições em CRI, para pagamento das despesas relacionadas à manutenção dos CRI, que em 16 de maio de 2019 totalizam o montante de R\$123.117,48 (cento e vinte e três mil, cento e dezessete reais e quarenta e oito centavos), conforme as faturas e demonstrativos que foram colocados à disposição dos Titulares na data da 1ª primeira publicação do edital de convocação da presente assembleia.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### **5. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação**

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício--Continuação

Tendo em vista a aceitação da Oferta de Compra e o prazo necessário a fim de permitir a realização dos investimentos para a conclusão das obras de incorporação do empreendimento Frade, por parte do Ofertante, os Titulares representando 91,82% (noventa e um inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) dos CRI em circulação deliberaram pela não contratação de assessor legal para a execução judicial dos CRI neste momento. Por fim, os representantes da Emissora e do Agente Fiduciário foram autorizados, por Titulares dos CRI.

Foi realizada a AGT dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª série da 1ª emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., aberta em 26 de junho de 2019. Houve deliberação ratificando a contratação do Assessor Legal, mediante concorrência entre as três propostas apresentadas, tendo sido aprovada a de menor custo, conforme apresentado no momento desta assembleia; aprovando o pagamento do Assessor Legal, através de reembolso das despesas de honorários incorridos pela Emissora, que foram detalhadas no momento desta assembleia, conforme da implementação das deliberações tomadas na Assembleia de 16 de maio de 2019. Houve também deliberação aprovando os procedimentos utilizados para reembolsar os titulares dos CRI que realizarem o aporte para pagamento de despesas do Patrimônio Separado, conforme aprovado na Assembleia de 16 de maio de 2019 e, se aplicável, conforme deliberação do item “ii” da presente Assembleia, nos seguintes termos: os CRI que realizarem os aportes para pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, conforme aprovado na Assembleia de 16 de maio de 2019, serão reembolsados pelos valores aportados atualizados pela mesma taxa do CRI, em ordem de prioridade. Ainda em assembleia foi ratificado que todos tomaram ciência acerca das informações dadas pela Emissora, aos Titulares dos CRI presentes, pertinentes à Companhia, em especial informações referentes ao período transitório em que o Patrimônio Afetado deteve as ações da Companhia até a presente data. Os representantes da Emissora deram ciência aos titulares dos CRI acerca das seguintes informações da KPFR, referentes ao período transitório em que o Patrimônio Afetado deteve as ações da Companhia: (a) as demonstrações financeiras da KPFR referentes ao exercício encerrado em 31/12/2018 e 31/12/2017 (“Demonstrações Financeiras”) foram emitidas recentemente e estão disponíveis no site da Emissora para consulta; (b) nas Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da KPFR, realizada em 06/06/2019, foram aprovadas as contas dos administradores e as demonstrações financeiras sem ressalva; e (c) foi iniciado um movimento de reestruturação de dívidas da Companhia com os promitentes compradores buscando criar condições que viabilizem a conclusão do Empreendimento.

## Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### 6. Credores diversos

O saldo da rubrica é representado, basicamente, por valores recebidos a classificar no montante de R\$137 (R\$209 saldo em 31 de dezembro de 2018).

### 7. Principais prestadores de serviço

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Forma de remuneração	31/12/2019	31/12/2018
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.	Mensal	1	-
Agente Fiduciário	Pentágono DTVM	Anual	9	-
Honorários advocatícios	PMKA Advogados	Anual	9	-
Honorários advocatícios	Crowe Horwath	Anual	13	-
Honorários advocatícios	Tauil & Chequer	Semestral	152	-
Honorários advocatícios	Cascione Pulino Boulos	Mensal	32	-
Auditor externo das DFs	Ernst & Young	Anual	6	-
Prestador de serviços de geração das DFs	Link Consultoria Contábil e Tributária	Anual	1	-

### 8. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

### 9. Relacionamento com os auditores independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Ernst & Young Auditores Independentes S/S, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão--Continuação  
(Em milhares de reais)

### **9. Relacionamento com os auditores independentes--Continuação**

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

### **10. Eventos subsequentes**

Não foram identificados outros eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

### **11. Outras informações**

Em cumprimento ao deliberado pelos titulares dos CRI na Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada no dia 8 de novembro de 2017, dentro do procedimento de execução previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças firmado para garantia do pagamento da dívida dos CRI ("Contrato de Alienação Fiduciária"), foi realizado, no dia 1º de agosto de 2018, leilão extrajudicial das ações ("Ações") representativas de 100% do capital social da KPFR, não tendo havido arrematantes.

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.