

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 2022 e 2021
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 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial vinculado ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão	4
Demonstração do resultado vinculado ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão.....	5
Demonstração dos fluxos de caixa vinculado ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão.....	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras	7

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

À

Administradora e aos Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Série 13 da Primeira Emissão – Código CETIP 13C0017641

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 2022 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 do assunto descrito 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, em função da inadimplência do lastro de direitos creditórios imobiliários, os investidores decidiram, em Assembleia, pelo vencimento antecipado da série 13ª dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ao qual o lastro estava alienado fiduciariamente. Diante disso, foram executadas as garantias referentes a 100% das ações da KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. (“KPFR”), devedora do financiamento imobiliário que lastreia os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), cujo saldo em aberto, em 31 de dezembro de 2022, era de R\$ 519.346 mil e a receita registrada no exercício findo nessa data foi de R\$ 46.240 mil. Até a emissão do nosso relatório, não nos foram disponibilizadas as últimas 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 obter evidência de auditoria suficiente e apropriada acerca dos valores registrados no balanço patrimonial e na demonstração do resultado do Patrimônio Separado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Ênfase - Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atendimento da lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 60, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Conseqüentemente, o nosso relatório sobre essas demonstrações financeiras foi elaborado exclusivamente para cumprimento desses requisitos específicos e, dessa forma, pode não ser adequado para outros fins.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/2022 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60, 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 14.430/2022, 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 e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o patrimônio separado ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 um 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.

São Paulo, 31 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Henrique Furtado Maduro
Contador CRC-SP291892/O



Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Balço patrimonial vinculado ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	31/12/2022	31/12/2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		<u>1</u>	<u>1</u>
Aplicações financeiras de liquidez imediata		<u>1</u>	<u>1</u>
Operações de crédito	4	<u>7.002</u>	<u>3.239</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		<u>519.346</u>	<u>382.324</u>
(-) Provisão para redução do valor de recuperação dos direitos creditórios		<u>(512.344)</u>	<u>(379.085)</u>
Total do ativo		<u>7.003</u>	<u>3.240</u>
Passivo			
Circulante			
Captação de recursos	5	<u>-</u>	<u>-</u>
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		<u>512.344</u>	<u>379.085</u>
(-) Redução no valor da emissão decorrente de potenciais perdas no lastro		<u>(512.344)</u>	<u>(379.085)</u>
Outras obrigações	6	<u>7.003</u>	<u>3.240</u>
Credores diversos		<u>7.003</u>	<u>3.240</u>
Total do passivo		<u>7.003</u>	<u>3.240</u>

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.)

Demonstração do resultado vinculado ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receitas da intermediação financeira		
Operações de crédito	46.240	50.319
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	28	44
Total das receitas da intermediação financeira	46.268	50.363
Despesas da intermediação financeira		
Captação no mercado	(46.240)	(50.319)
Total das despesas da intermediação financeira	(46.240)	(50.319)
Resultado bruto da intermediação financeira	28	44
Receitas/(despesas) operacionais		
Outras despesas administrativas	(28)	(44)
Total de outras receitas (despesas) operacionais	(28)	(44)
Resultado líquido do exercício	-	-

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.)

Demonstração dos fluxos de caixa vinculado ao patrimônio separado da série 13 da primeira emissão

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa líquido - método direto		
Entradas de caixa		
(+) Recebimento de direitos creditórios	-	7
Total das entradas de caixa	-	7
(-) Pagamento de despesas	-	(7)
Total das saídas de caixa	-	(7)
Varição líquida no caixa do patrimônio separado	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial de caixa e equivalentes	1	1
Saldo final de caixa e equivalentes	1	1
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 a Emissora constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) ao qual se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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) Códigos 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.
- (g) Em 05 de julho de 2017 foi realizada uma Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª série da 1ª emissão da Polo Securitizadora S.A., onde foi aprovado pelos investidores a decretação do vencimento antecipado automático do contrato de financiamento e, por consequência dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

2. Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que requer que as securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 31 de março de 2023.

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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem 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.

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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

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

d) Redução ao valor recuperável (“impairment”)--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

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.

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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(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--Continuação

- 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.

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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

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

e) Provisões--Continuação

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 2022 e 2021, o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

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 econômico-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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

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

f) Resultado--Continuação

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.

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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

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

i) Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da Securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no exercício, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

j) 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 financeiras 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.

k) Demonstração do fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 - Demonstrações dos fluxos de caixa.

l) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

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

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício, tal prejuízo deve impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento Residencial, custodiados pela Pentágono 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

Conforme descrito na nota 1.g acima, em função da inadimplência verificada no lastro da operação, os investidores decidiram em Assembleia pelo vencimento antecipado da série 13ª dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ao qual o lastro estava alienado fiduciariamente.

Diante disso, foram executadas as garantias referentes a 100% das ações da KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A., cujo saldo devedor de suas operações totalizou R\$519.346 em 31 de dezembro de 2022.

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

Conforme os critérios descritos na Nota Explicativa 3.e, a emissão teve provisão constituída para perdas esperadas na realização de créditos que são lastro para os certificados, cujo valor estava apresentado como conta retificadora do ativo no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

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

Descrição	31/12/2021	Adições	Reversões	31/12/2022
(-) Redução no valor da emissão decorrente de potenciais perdas no lastro	(379.085)	(133.259)	-	(512.344)
Total	(379.085)	(133.259)	-	(512.344)

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A emissão contava com garantia de alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações 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.

Em função da inadimplência verificada na operação, conforme nota explicativa 4.b, as garantias foram executadas.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios--Continuação

A Administradora não teve, até a data da emissão dessas demonstrações financeiras do patrimônio separado, acesso às demonstrações financeiras da KPFR para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-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

Não ocorreram eventos de pré-pagamento no exercício findo.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

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

- 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.

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 crédito nominativos, de livre negociação, lastreados 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 é efetuado 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 a cada série e às suas principais respectivas características

Série : 13ª

Prazo de vencimento:	Operação com fluxo de pagamentos vencido, aguardando Procedimentos de cobrança para encerramento.
Valor da série:	R\$ 512.344 (R\$ 379.085 em 31 de dezembro de 2021)
Taxa de juros efetiva:	13% 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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(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

Em 18 de Março de 2022 foi realizada Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª série da 1ª emissão do Polo Securitizadora S.A. os investidores presentes deliberaram por aprovar o envio, pela emissora, de notificação extrajudicial de cobrança a KPRF Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A., para que efetue o pagamento do saldo em aberto do crédito imobiliário vinculado aos certificados de recebíveis imobiliários; aprovaram o aporte de recursos ao patrimônio separado pelos titulares para quitação de despesas com honorários da Pentágono S.A. referente ao exercício das suas atribuições como agente fiduciário e serviços de custódia.

Em 06 de Junho de 2022 foi realizada Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª série da 1ª emissão do Polo Securitizadora S.A. os investidores presentes deliberaram pela aprovação da proposta apresentada pela KPRF Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. datada de 28 de abril de 2022.

6. Credores diversos

O saldo da rubrica é representado, basicamente, por recursos que foram aportados pelos investidores para fazer frente aos pagamentos relacionados a manutenção do CRI no montante de R\$7.003 (R\$3.240 em 31 de dezembro de 2021).

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 13 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

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	31/12/2022	31/12/2021
Auditor externo das DF's	Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.	Semestral	8	7
Agente fiduciário	Pentágono DTVM	Anual	-	-
Custodiante de CCI	Pentágono DTVM	Semestral	-	-
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.	Mensal	-	1
Honorários Advocatícios	Cascione Pulino Boulos	Mensal	-	6
Honorários Advocatícios	PMKA Advogados	Anual	-	-
Honorários dos Árbitros	CBMA	Eventual	-	22
Taxa de Administração	CBMA	Eventual	-	6
Jornal Monitor Mercantil	M Saraiva	Anual	18	-
Prestador de Serviços de confecção das DF's	Link Consultoria Contábil e Tributária	Anual	2	2

O montante de R\$28 referente a despesas pagas e demonstradas no quadro acima foram arcados com recursos financeiros da securitizadora.

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 Ltda., 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--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para os patrimônios separados da série 13 da primeira emissão

(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 eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, 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.