

Polo Capital  
Securitizadora S.A.

**Demonstrações financeiras em**  
31 de dezembro de 2016 e 2015

# Conteúdo

<b>Relatório da Administração</b>	<b>3</b>
<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>5</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações de resultados</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações de resultados abrangentes</b>	<b>11</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>12</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>13</b>
<b>Demonstrações dos valores adicionados</b>	<b>14</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>15</b>

## **Relatório da Administração sobre o Exercício findo em 31 de dezembro de 2016**

A Administração da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Companhia”), sociedade por ações constituída em 31 de maio de 2010, vem apresentar-lhes o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, devidamente acompanhado do Relatório dos Auditores Independentes.

### **Ambiente Econômico**

O ambiente econômico em 2016 continuou bastante desafiador, ainda sob o efeito da crise política e econômica que vem atingindo o país nos anos recentes. Apesar das dificuldades enfrentadas, especialmente no setor imobiliário, a Administração acredita que no longo prazo continuará existindo demanda de recursos para o financiamento de novos projetos e empreendimentos, sendo o mercado de capitais um ambiente propício para a captação de recursos de longo prazo, que possibilite o atendimento desta demanda.

### **Atividades da Companhia**

Ao longo do ano de 2016, a Companhia realizou a emissão e distribuição de novos CRI, com valor total de R\$91.366 (noventa e um milhões, trezentos e sessenta e seis mil reais), conforme abaixo descritos:

- 34<sup>a</sup>, 35<sup>a</sup> e 36<sup>a</sup> série da 1<sup>a</sup> Emissão: Esta emissão foi realizada em 19 de fevereiro de 2016, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 65 (sessenta e cinco) CRI da 34<sup>a</sup> Série com vencimento em 10 de novembro de 2016, 14 (quatorze) CRI da 35<sup>a</sup> Série com vencimento em 10 de novembro de 2016 e 2 (dois) CRI da 36<sup>a</sup> Série com vencimento em 10 de novembro de 2016. O valor total das séries é de R\$27.764.
- 37<sup>a</sup>, 38<sup>a</sup> e 39<sup>a</sup> série da 1<sup>a</sup> Emissão: Esta emissão foi realizada em 20 de maio de 2016, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 41 (quarenta e um) CRI da 37<sup>a</sup> Série com vencimento em 20 de fevereiro de 2026, 9 (nove) CRI da 38<sup>a</sup> Série com vencimento em 20 de fevereiro de 2016 e 2 (dois) CRI da 39<sup>a</sup> Série com vencimento em 20 de fevereiro de 2026. O valor total das séries é de R\$17.803.
- 40<sup>a</sup>, 41<sup>a</sup> e 42<sup>a</sup> série da 1<sup>a</sup> Emissão: Esta emissão foi realizada em 14 de outubro de 2016, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. como agente fiduciário. Foram emitidos 57 (cinquenta e sete) CRI da 40<sup>a</sup> Série com vencimento em 10 de fevereiro de 2023, 9 (nove) CRI da 41<sup>a</sup> Série com vencimento em 10 de fevereiro de 2024 e 2 (dois) CRI da 42<sup>a</sup> Série com vencimento em 10 de março de 2023. O valor total das séries é de R\$ 22.976.
- 43<sup>a</sup> série da 1<sup>a</sup> Emissão: Esta emissão foi realizada em 26 de agosto de 2016, tendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como agente fiduciário. Foram emitidos 23 (vinte e três) CRI com vencimento em 10 de janeiro de 2023 o valor total da série é de R\$ 7.880.

- 44ª, 45ª e 46ª série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 19 de agosto de 2016, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 38 (trinta e oito) CRI da 44ª Série com vencimento em 10 de novembro de 2022, 8 (oito) CRI da 45ª Série com vencimento em 10 de abril de 2024 e 2 (dois) CRI da 46ª Série com vencimento em 10 de setembro de 2026. O valor total das séries é de R\$ 14.943.

### **Capital Social**

O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 500, dividido em 500.000 ações ordinárias nominativas.

### **Informações Adicionais**

Em concordância com as disposições normativas vigentes (Instrução CVM nº 386, de 28 de março de 2003), cumpre esclarecer que o Auditor Independente ou Partes Relacionadas com o Auditor Independente da Companhia (KPMG Auditores Independentes) não prestam qualquer tipo de serviço que não seja de auditoria externa.

A Administração.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2017



KPMG Auditores Independentes

Av. Almirante Barroso, 52 - 4º andar

20031-000 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 3515-9400, Fax +55 (21) 3515-9000

www.kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos Diretores e Acionistas da  
Polo Capital Securitizadora S.A.  
Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Polo Capital Securitizadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Polo Capital Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações, que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidades da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) 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 é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, 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 a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Os responsáveis pela administração da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração da Companhia a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2017

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lino Martins da Silva Junior'.

Lino Martins da Silva Junior  
Contador CRC RJ-083314/O-7



## Polo Capital Securitizadora S.A.

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2016	31/12/2015	Passivo	Nota	31/12/2016	31/12/2015
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	16	7	Fornecedores		7	6
Aplicações financeiras	5	567	149	Impostos e contribuições a recolher	9	28	8
Contas a receber de clientes	6	3	22	Dividendos a pagar	10	109	31
Tributos a compensar e recuperar	8	514	438	Outras contas a pagar		<u>43</u>	<u>9</u>
Conta corrente com patrimônios fiduciários	7, 14	25	23			<u>187</u>	<u>54</u>
Outros créditos a receber		<u>24</u>	<u>16</u>				
		<u>1.149</u>	<u>655</u>	<b>Patrimônio líquido</b>	10		
				Capital social		500	500
				Reserva legal		30	7
				Reserva especial de lucros		<u>432</u>	<u>94</u>
						<u>962</u>	<u>601</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>1.149</u></u>	<u><u>655</u></u>	<b>Total do passivo</b>		<u><u>1.149</u></u>	<u><u>655</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Polo Capital Securitizadora S.A.

## Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais, exceto o lucro por ação)

	Nota	2016	2015
<b>Receita operacional bruta</b>			
Receita líquida de serviços prestados	11	<u>705</u>	<u>325</u>
<b>Resultado bruto</b>		705	325
<b>Despesas e outras receitas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	13	(366)	(324)
Despesas tributárias		(2)	-
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	6	(20)	(78)
Créditos tributários - lastros		198	296
Outras receitas/(despesas) operacionais		(8)	6
Resultado financeiro líquido	12	<u>82</u>	<u>20</u>
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b>		<u>589</u>	<u>245</u>
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro		(116)	(53)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u>473</u>	<u>192</u>
Lucro líquido por ação R\$		<u>0,95</u>	<u>0,38</u>
Quantidade de ações ao final do exercício		500.000	500.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Polo Capital Securitizadora S.A.**

### **Demonstrações de resultados abrangentes**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	473	192
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total de resultados abrangentes</b>	<u><u>473</u></u>	<u><u>192</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Reserva de lucros			Total	
	Capital social	Reserva legal	Reserva especial de lucros		Lucros/ (prejuízos) acumulados
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<u>500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(60)</u>	<u>440</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	192	192
Destinação:					
Reserva legal	-	7	-	(7)	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	(31)	(31)
Reserva especial de lucros	-	-	94	(94)	-
Transferência para reservas de retenções de lucros	-	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<u>500</u>	<u>7</u>	<u>94</u>	<u>-</u>	<u>601</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	473	473
Reserva legal	-	23	-	(23)	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	(112)	(112)
Reserva especial de lucros	-	-	338	(338)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>500</u>	<u>30</u>	<u>432</u>	<u>-</u>	<u>962</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Polo Capital Securitizadora S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	2016	2015
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido do exercício</b>	473	192
<b>Ajustes:</b>		
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	20	78
Tributos correntes a recuperar	(76)	(104)
<b>Lucro líquido ajustado do exercício</b>	<u>417</u>	<u>166</u>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
Conta corrente com patrimônios fiduciários (Ativo)	(2)	(21)
Contas a receber de clientes	(1)	(100)
Outros créditos a receber	(8)	(6)
Fornecedores	1	1
Impostos e contribuições a recolher	20	(110)
Outras contas a pagar	34	8
<b>Caixa proveniente das/(utilizado nas) atividades operacionais</b>	<u>461</u>	<u>(62)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aplicações financeiras	(418)	69
<b>Caixa (utilizado nas)/proveniente das atividades de investimentos</b>	<u>(418)</u>	<u>69</u>
<b>Fluxo de caixa utilizado nas atividades de financiamento</b>		
Pagamento de dividendos	(31)	-
<b>Caixa utilizado nas atividades de financiamento</b>	<u>(31)</u>	<u>-</u>
<b>Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>12</u>	<u>7</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<u>7</u>	<u>-</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<u>19</u>	<u>7</u>
<b>Informações suplementares dos fluxos de caixa das atividades operacionais:</b>		
Imposto pago	(96)	12

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Polo Capital Securitizadora S.A.**

### **Demonstrações do valor adicionado**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Receitas</b>		
Vendas de serviços	705	325
(-) Provisão para perdas no recebimento de créditos	(20)	(78)
Créditos tributários - lastros	198	296
Outras receitas/(despesas) operacionais	(8)	6
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Serviços de terceiros e outros	(368)	(324)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<u>507</u>	<u>225</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receitas financeiras	<u>82</u>	<u>20</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>589</u>	<u>245</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>		
Impostos, taxas e contribuições	116	53
<b>Remuneração de capitais próprios</b>		
Distribuição de dividendos	112	31
Retenção de lucros	<u>361</u>	<u>161</u>
	<u>589</u>	<u>245</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

A Polo Capital Securitizadora S.A. (“Companhia”) foi constituída em 31 de maio de 2010, tendo como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral e prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários em geral.

A Companhia está situada na Avenida Ataúlfo de Paiva, 204 - 10ª andar, Rio de Janeiro.

A Companhia obteve registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar no ramo de securitização em 22 de setembro de 2010.

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia mantinha as seguintes emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) em vigor:

- 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 3ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.

- 13ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 20ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública. Diante da inadimplência apresentada pelo lastro deste CRI, os investidores decidiram por meio de Assembleia seguir com a execução das suas garantias, tendo as unidades imobiliárias sido consolidadas definitivamente em nome da Oliveira Trust em 19 de novembro de 2015. Em face do regime fiduciário, não há perdas a serem absorvidas pela Companhia.
- 21ª e 22ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 23ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública. Mediante Assembleia de Titulares de CRI da 23ª série, realizada em 24 de agosto de 2015, foi aprovada a venda da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) que lastreava a 23ª série de CRI da Polo Capital Securitizadora no mercado secundário. Esta venda foi finalizada em 29 de setembro de 2015.
- 24ª e 25ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 28ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.



- 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 31ª, 32ª e 33ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 34ª, 35ª e 36ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 37ª, 38ª e 39ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A Banco BTG Pactual SA. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 43ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 44ª, 45ª e 46ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.

## **2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras**

### **a. Declaração de conformidade**

As presentes demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB.

Os membros do Conselho de Administração, em 30 de março de 2017, aprovaram as demonstrações financeiras da Companhia e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembleia de Acionistas.

**b. Base da mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pelos instrumentos financeiros não-derivativos designados pelo valor justo por meio do resultado que são mensurados pelo valor justo.

**c. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados dos elementos das demonstrações financeiras. A liquidação das operações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados. A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente.

**e. Atendimento à instrução CVM 414/04**

A instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas aos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução vigente, divulgamos tais informações na Nota Explicativa nº 18.

Abaixo demonstramos os saldos do ativo, passivo e das demonstrações de resultado antes e depois do patrimônio separado, comparativamente para a posição financeira em 31 de dezembro de 2016; e para a demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

***Balanços patrimoniais - Comparativo 31 de dezembro de 2016 versus 31 de dezembro 2015***

*Ativo*

Descrição	31/12/2016			31/12/2015		
	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2016	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2015
<b>Ativo total</b>	<b>404.313</b>	<b>403.164</b>	<b>1.149</b>	<b>374.920</b>	<b>374.265</b>	<b>655</b>
<b>Ativo circulante</b>	<b>155.624</b>	<b>154.475</b>	<b>1.149</b>	<b>212.205</b>	<b>211.550</b>	<b>655</b>
Caixa e equivalentes de caixa	48	32	16	9	2	7
Aplicações financeiras	11.563	10.996	567	11.525	11.376	149
Conta corrente com patrimônios fiduciários	28	3	25	23	-	23
Conta a receber de clientes	3	-	3	22	-	22
Tributos a compensar e recuperar	514	-	514	438	-	438
Outros créditos a receber	170	146	24	162	146	16
Direitos creditórios adquiridos	143.298	143.298	-	200.026	200.026	-
<b>Ativo não circulante</b>	<b>248.689</b>	<b>248.689</b>	<b>-</b>	<b>162.715</b>	<b>162.715</b>	<b>-</b>
Direitos creditórios adquiridos	248.689	248.689	-	162.715	162.715	-

*Passivo*

Descrição	31/12/2016			31/12/2015		
	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2016	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2015
<b>Passivo total</b>	<b>404.313</b>	<b>403.164</b>	<b>1.149</b>	<b>374.920</b>	<b>374.265</b>	<b>655</b>
<b>Passivo circulante</b>	<b>181.487</b>	<b>181.300</b>	<b>187</b>	<b>215.449</b>	<b>215.395</b>	<b>54</b>
Impostos e contribuições a recolher	33	5	28	13	5	8
Dividendos a pagar	109	-	109	31	-	31
Conta corrente com patrimônios fiduciários	28	28	-	23	23	-
Outras contas a pagar (inclui fornecedores)	26.123	26.073	50	27.856	27.841	15
Captação com emissão de títulos - CRI	155.194	155.194	-	187.526	187.526	-
<b>Passivo não circulante</b>	<b>221.838</b>	<b>221.838</b>	<b>-</b>	<b>158.844</b>	<b>158.844</b>	<b>-</b>
Captação com emissão de títulos - CRI	221.838	221.838	-	158.844	158.844	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>988</b>	<b>26</b>	<b>962</b>	<b>627</b>	<b>26</b>	<b>601</b>
Capital social	500	-	500	500	-	500
Reserva legal	30	-	30	7	-	7
Reserva especial de lucros	458	26	432	120	26	94
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-

*Demonstrações de resultados - Comparativo exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015*

Descrição	31/12/2016			31/12/2015		
	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2016	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2015
Receita de venda de bens e serviços	705	-	705	325	-	325
<b>Lucro bruto</b>	<b>705</b>	<b>-</b>	<b>705</b>	<b>325</b>	<b>-</b>	<b>325</b>
Despesas administrativas	(2.186)	(1.820)	(366)	(1.416)	(1.092)	(324)
Despesas tributárias	(142)	(140)	(2)	(99)	(99)	-
Créditos tributários de lastros	2.159	1.961	198	296	-	296
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	(20)	-	(20)	(78)	-	(78)
Resultado financeiro líquido	1.026	944	82	1.413	1.393	20
Outras receitas/(despesas) operacionais	(952)	(944)	(8)	(86)	(92)	6
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b>	<b>590</b>	<b>-</b>	<b>590</b>	<b>355</b>	<b>110</b>	<b>245</b>
IRPJ/CSLL	(116)	-	(116)	(53)	-	(53)
<b>Lucro/(Prejuízo) do período</b>	<b>474</b>	<b>-</b>	<b>474</b>	<b>302</b>	<b>110</b>	<b>192</b>

### 3 Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nestas demonstrações financeiras.

#### 3.1 Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis.

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros.

**(i) *Ativos e passivos financeiros não derivativos - Reconhecimento e desconhecimento***

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

***Ativos e passivos financeiros não-derivativos - Mensuração***

***Empréstimos e recebíveis***

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, conta corrente com patrimônios fiduciários, direitos creditórios adquiridos, contas a receber de clientes e outros créditos a receber.

***Caixa e equivalentes de caixa***

O caixa e equivalentes de caixa são recursos bancários, em espécie ou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A aplicação é considerada de curto prazo quando possui vencimento de três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

***Contas a receber - Recebíveis imobiliários***

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários sem coobrigação do cedente.

Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto. O saldo de securitização é demonstrado pelo valor líquido, no ativo ou no passivo, conforme o caso, na rubrica "Direitos creditórios adquiridos".

#### *Instrumentos financeiros passivos e não-derivativos*

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, passivos financeiros a custo amortizado, ou como derivativos classificados como instrumentos de hedge, conforme o caso. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

O passivo financeiro da Companhia inclui fornecedores, dividendos a pagar e outras contas a pagar.

#### *Redução ao valor recuperável (impairment)*

Caso haja créditos com liquidação duvidosa, tais créditos podem ser devolvidos às empresas de quem a Companhia os comprou ou pode haver a troca dos mesmos por outros, de acordo com as condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto, o reconhecimento de perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa. Todas as CCI, que são lastro dos CRI pulverizados, contam com alienação fiduciária ou recompra por parte da incorporadora no caso de inadimplência.

#### *Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)*

Os passivos circulantes e não circulantes dos CRI são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados a valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente é contabilizada contra as contas de resultado que deram origem ao referido passivo. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do passivo é apropriada ao resultado ao longo do prazo do contrato com base no método do custo amortizado e da taxa de juros efetiva.

#### *Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado*

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo desses ativos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício. São compostos pelo saldo de aplicações financeiras.

#### *Capital Social*

A Companhia classifica instrumentos financeiros emitidos como passivo e patrimônio de acordo com a substância dos termos contratuais de tais instrumentos.

As ações emitidas pela Companhia somente são resgatáveis à escolha da Companhia, por isso, estão classificadas no patrimônio líquido.

Os dividendos mínimos obrigatórios, conforme definido em estatuto são reconhecidos como passivo.

Dividendos discricionários são reconhecidos como distribuições dentro do patrimônio líquido na sua aprovação pelos acionistas da Companhia.

### **3.2 Imposto de renda e contribuição social**

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

As antecipações e os valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

### **3.3 Apuração do resultado**

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do exercício.

As receitas, despesas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes. Quando aplicável, incluem os ajustes de valor de mercado e/ou de realização.

O ágio e o deságio apurados na compra dos recebíveis são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o fluxo de recebimento dos recebíveis.

### **3.4 Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

### **3.5 Demonstração do valor adicionado**

A Companhia incluiu na divulgação das suas demonstrações financeiras a Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”), que tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

### **3.6 Novas normas e interpretações ainda não efetivas**

Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2016. A Companhia não adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

***IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)***

A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 *Financial Instruments: Recognition and Measurement* (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração). A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros e novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia está avaliando os efeitos que a IFRS 9 vai ter nas demonstrações financeiras e nas suas divulgações.

***IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes)***

A IFRS 15 exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que ela espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente nas IFRS e nos princípios de contabilidade geralmente aceitos nos Estados Unidos da América (“U.S. GAAP”) quando for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que a IFRS 15 vai ter nas demonstrações financeiras e nas suas divulgações.

Adicionalmente, não se espera que as seguintes novas normas ou modificações possam ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia.

- *IFRS 14 - Regulatory Deferral Accounts* (Ativos e Passivos Regulatórios);
- *Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations* (Contabilização de Aquisições de Participações em Operações em Conjunto) (alterações do CPC 19 / IFRS 11);
- *Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation* (Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização) (alterações do CPC 27 / IAS 16 e CPC 04 / IAS 38);
- *Sale or Contribution of Assets Between an Investor and its Associate or Joint Venture* (Transferência ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Empreendimento Controlado em Conjunto) (alterações do CPC 36 / IFRS 10 e CPC 18 / IAS 28);
- Melhorias anuais das IFRSs de 2012-2014 - várias normas;
- *Investment Entities: Consolidation Exception* (Entidades de Investimento: Exceção de Consolidação) (Alterações do CPC 36 / IFRS 10, CPC 45 / IFRS 12 e CPC 18 / IAS 28); e
- *Disclosure Initiative* (Iniciativa de Divulgação) (Alteração do CPC 26 / IAS 1).

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes a todas as novas IFRS. Portanto, a adoção antecipada dessas IFRS não é permitida para entidades que divulgam as suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de R\$ 16 (31 de dezembro de 2015: R\$ 7) representa haveres mantidos em conta corrente, conforme demonstrados a seguir:

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Depósitos bancários	16	7

#### 5 Aplicações financeiras

O valor relativo às aplicações financeiras é mantido com a finalidade de atender compromissos de caixa de curto prazo, sendo apresentada como segue:

Tipo de aplicação	Prazo de vencimento	Remuneração	31/12/2016	31/12/2015
Certificado de depósito bancário	janeiro a junho de 2017	90% CDI	567	149

Referem-se a certificados de depósitos bancários emitidos pelo Banco Bradesco S.A. (AAA) que são remunerados a taxa de 90% (31 de dezembro de 2015: 90%) do certificado de depósito interbancário (“CDI”) com vencimentos entre dezembro de 2016 a março de 2017 (31 de dezembro de 2015: vencimentos entre janeiro a junho de 2016).

#### 6 Contas a receber de clientes

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 são representados por:

Tipo de aplicação	31/12/2016	31/12/2015
Contas a receber	81	100
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	(78)	(78)
	<u>3</u>	<u>22</u>

#### 7 Conta corrente com patrimônios fiduciários

Refere-se à antecipação dos custos realizada pela Companhia inerente à emissão das operações de securitização que será compensado posteriormente pelos patrimônios fiduciários quando concluída a operação de captação.

Os saldos de Conta Corrente com patrimônios fiduciários (“Lastro”) estão demonstrados nos quadros abaixo:

		31/12/2016	31/12/2015
<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>		
Polo Securitizadora	Lastro - 3ª Série	-	17
Polo Securitizadora	Lastro - 6ª e 7ª Séries	10	-
Polo Securitizadora	Lastro - 21ª e 22ª Séries	1	-
Polo Securitizadora	Lastro - 31ª, 32ª e 33ª Séries	-	6
Polo Securitizadora	Lastro - 44ª, 45ª e 46ª Séries	14	-
		<u>25</u>	<u>23</u>



## 8 Tributos a compensar e recuperar

	31/12/2016	31/12/2015
PIS/COFINS a recuperar	3	3
IRPJ/CSLL a recuperar	511	435
	<u>514</u>	<u>438</u>
Circulante	514	438
Não circulante	-	-

## 9 Impostos e contribuições a recolher

	31/12/2016	31/12/2015
Contribuição social sobre o lucro – CSLL	16	5
PIS e COFINS sobre resultados próprios	11	1
Outros impostos	1	2
	<u>28</u>	<u>8</u>

## 10 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social está dividido em 500.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 500, totalmente integralizado.

### b. Reserva legal e destinação dos lucros, distribuição de dividendos

Constituída na forma estabelecida na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, e no Estatuto Social da Companhia, respeitando o percentual mínimo de 5% do lucro líquido e o percentual máximo 20% do Capital Social da Companhia.

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, os quais foram provisionados na data do balanço, no montante de R\$ 112 (2015: R\$ 31).

Não houve proposta de dividendos intermediários nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

	31/12/2016	31/12/2015
Lucro líquido do exercício	473	192
(-) Compensação de prejuízos acumulados	-	(60)
(-) Constituição de reserva legal	(23)	(7)
(-) Destinação do dividendo mínimo obrigatório	(112)	(31)
Reserva especial de lucros	<u>338</u>	<u>94</u>

## 11 Receita líquida de serviços prestados

A Companhia presta serviço de securitização de créditos imobiliários, a qual faz jus a valores definidos contratualmente, a título de taxa de administração, devidas pelos respectivos patrimônios fiduciários. Em 31 de dezembro de 2016, os ativos totais dos patrimônios apartados, sob sua administração, montavam R\$ 409.504 (31 de dezembro de 2015: R\$ 374.265).

	2016	2015
<b>Receitas de prestação de serviços</b>		
Receita de serviços prestados	750	355
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita	<u>(45)</u>	<u>(30)</u>
	<u>705</u>	<u>325</u>

## 12 Resultado financeiro líquido

	2016	2015
Receita financeira	82	20
Despesa financeira	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>82</u>	<u>20</u>

## 13 Despesas gerais e administrativas

	2016	2015
Serviços profissionais especializados	189	172
Serviços de publicidade	33	43
Outros serviços	<u>144</u>	<u>109</u>
	<u>366</u>	<u>324</u>

## 14 Operações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Ativo</b>		
Contas a receber de clientes	-	2
Conta corrente com lastros (Nota explicativa nº 7)	<u>25</u>	<u>23</u>
<b>Resultado</b>		
Receita líquida de serviços prestados	<u>30</u>	<u>33</u>

## **15 Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco**

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

O investimento em CRI envolve riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos Termos de emissão dos CRI, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da cedente dos créditos de cada recebível imobiliário, pois são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são aplicações em CDB, em condições normais de mercado, estando reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 5.

### **a. Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado**

#### **(i) Caixa e equivalentes de caixa**

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

#### **(ii) Conta corrente com patrimônios fiduciários, contas a receber de clientes, outros créditos a receber, fornecedores e outras contas a pagar**

Apresentado ao valor histórico que Administração entende que se aproxima do seu valor de mercado em função do curto prazo de vencimento.

#### **(iii) Aplicações financeiras**

O valor justo das aplicações financeiras é apurado por referência aos seus preços de fechamento na data de apresentação das demonstrações financeiras. Não havendo cotação de mercado, o valor justo é estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação.

**b. Risco de taxa de juros e inflação**

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

**c. Risco de crédito**

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, os principais saldos expostos a riscos de créditos são aplicações financeiras, conta corrente com patrimônios fiduciários, contas a receber de clientes e outros créditos a receber, conforme demonstrado no balanço patrimonial.

**d. Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)**

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI.

**e. Hierarquia de valor justo**

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

A tabela abaixo apresenta os valores justos dos ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo e seus níveis na hierarquia de valor justo.

**31 de dezembro de 2016**

<b>Ativos financeiros a valor justo</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Aplicações financeiras	-	567	-	567

**31 de dezembro de 2015**

<b>Ativos financeiros a valor justo</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Aplicações financeiras	-	149	-	149

A tabela abaixo apresenta os valores contábeis dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, que são uma aproximação razoável do seu valor justo, e seus níveis na hierarquia de valor justo.

**31 de dezembro de 2016**

<b>Ativos/(passivos) financeiros a valor justo</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Contas a receber de clientes	-	3	-	3
Conta corrente com patrimônios fiduciários	-	25	-	25
Outros créditos a receber	-	24	-	24
<b>Total ativos financeiros a valor justo</b>	-	<b>52</b>	-	<b>52</b>
Fornecedores	-	(7)	-	(7)
Outras contas a pagar	-	(43)	-	(43)
<b>Total passivos financeiros a valor justo</b>	-	<b>(50)</b>	-	<b>(50)</b>

**31 de dezembro de 2015**

<b>Ativos/(passivos) financeiros a valor justo</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Conta corrente com patrimônios fiduciários	-	23	-	23
Contas a receber de clientes	-	22	-	22
Outros créditos a receber	-	16	-	16
<b>Total ativos financeiros a valor justo</b>	-	<b>61</b>	-	<b>61</b>
Fornecedores	-	(6)	-	(6)
Outras contas a pagar	-	(9)	-	(9)
<b>Total passivos financeiros a valor justo</b>	-	<b>(15)</b>	-	<b>(15)</b>

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houve transferência entre os níveis de hierarquia de valor justo.

## 16 Contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devam estar registrados ou divulgados nas demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

A Companhia não tem conhecimento de quaisquer processos que devam estar registrados ou divulgados nos patrimônios fiduciários dos CRI. Até o momento a Companhia avalia que não é necessário o reconhecimento de provisão para contingências, pois a previsão de recuperação dos créditos é grande de acordo com os controles utilizados.

## 17 Outras informações

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houve deliberação sobre a remuneração dos administradores (Conselho e Diretoria) e também não houve remuneração dos administradores da Companhia.

## 18 Demonstrações financeiras fiduciárias

Para elaboração dos balanços fiduciários por emissão de CRI foram utilizados os mesmos critérios contábeis observados para elaboração das demonstrações financeiras da Companhia. A seguir, destacamos os balanços fiduciários em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

Ativo em 31/12/2016	Circulante					Não-circulante
	Total do ativo	Caixa e equivalentes de caixa	Aplicações financeiras	Direito creditório a receber	Outros ativos	Direito creditório a receber
Séries da 1ª Emissão						
1ª e 2ª	8.498	-	258	3.241	6	4.993
4ª e 5ª	10.506	-	860	3.807	-	5.839
6ª e 7ª	9.020	-	2	9.018	-	-
8ª e 9ª	782	1	5	776	-	-
11ª e 12ª	11.967	-	541	3.708	-	7.718
13ª	104.406	-	74	-	-	104.332
14ª e 15ª	5.652	1	109	1.631	114	3.797
16ª e 17ª	14.726	-	711	4.406	-	9.609
18ª e 19ª	825	-	421	352	-	52
20ª	63.809	-	119	63.690	-	-
21ª e 22ª	14.706	-	523	4.235	-	9.948
24ª e 25ª	9.953	-	355	3.580	-	6.018
28ª	24.399	-	895	5.828	-	17.676
29ª e 30ª	30.958	-	1.370	11.526	-	18.062
31ª, 32ª e 33ª	15.896	-	848	4.805	3	10.240
34ª, 35ª e 36ª	17.775	-	725	5.812	-	11.238
37ª, 38ª e 39ª	14.616	-	487	5.250	-	8.879
40ª, 41ª e 42ª	23.413	-	1.622	6.211	-	15.580
43ª	6.941	30	374	2.118	-	4.419
44ª, 45ª e 46ª	14.280	-	687	3.304	-	10.289
Viver	36	-	10	-	26	-
<b>Total</b>	<b>403.164</b>	<b>32</b>	<b>10.996</b>	<b>143.298</b>	<b>149</b>	<b>248.689</b>

**Polo Capital Securitizadora S.A.**  
**Demonstrações financeiras em**  
**31 de dezembro de 2016 e 2015**

Séries da 1ª Emissão	Circulante			Não-circulante	
	Total do passivo	Obrigação por emissão de CRI	Outras contas a pagar	Obrigação por emissão de CRI	Patrimônio apartado
1ª e 2ª	8.498	-	8.498 (*)	-	-
4ª e 5ª	10.506	3.739	4.152	2.615	-
6ª e 7ª	9.020	-	1.990	7.030	-
8ª e 9ª	782	-	-	782	-
11ª e 12ª	11.967	3.362	1.794	6.811	-
13ª	104.406	28.369	191	75.846	-
14ª e 15ª	5.652	1.646	2.053	1.953	-
16ª e 17ª	14.726	3.131	2.045	9.550	-
18ª e 19ª	825	-	825	-	-
20ª	63.809	63.690	119	-	-
21ª e 22ª	14.706	3.340	160	11.206	-
24ª e 25ª	9.953	3.300	636	6.017	-
28ª	24.399	5.467	1.610	17.322	-
29ª e 30ª	30.958	10.544	2.357	18.057	-
31ª, 32ª e 33ª	15.896	4.745	(61)	11.212	-
34ª, 35ª e 36ª	17.775	6.663	(14)	11.126	-
37ª, 38ª e 39ª	14.616	5.447	(19)	9.188	-
40ª, 41ª e 42ª	23.413	6.199	(90)	17.304	-
43ª	6.941	2.277	(78)	4.742	-
44ª, 45ª e 46ª	14.280	3.275	(72)	11.077	-
Viver	36	-	10	-	26
<b>Total</b>	<b>403.164</b>	<b>155.194</b>	<b>26.106</b>	<b>221.838</b>	<b>26</b>

(\*) A 1ª e 2ª séries foram integralmente liquidadas em setembro de 2016, o saldo remanescente será pago a título de prêmio de subordinação para os detentores da 2ª série a medida que os ativos forem realizados, conforme previsto no Termo de Securitização.

Séries da 1ª Emissão	Total do ativo	Circulante			Não-circulante	
		Caixa e equivalentes de caixa	Aplicações financeiras	Direito creditório a receber	Outros ativos	Direito creditório a receber
1ª e 2ª	21.987	-	1.315	6.479	7	14.186
3ª	12.316	-	11	4.550	-	7.755
4ª e 5ª	13.869	-	1.749	4.173	-	7.947
6ª e 7ª	7.003	-	7	2.634	-	4.362
8ª e 9ª	4.271	-	8	2.142	-	2.121
11ª e 12ª	15.957	-	642	4.589	-	10.726
13ª	85.609	-	73	66.711	-	18.825
14ª e 15ª	7.647	-	47	1.747	114	5.739
16ª e 17ª	16.267	-	1.353	4.407	-	10.507
18ª e 19ª	4.141	-	615	1.823	-	1.703
20ª	55.172	-	42	55.130	-	-
21ª e 22ª	16.318	-	538	4.127	-	11.653
23ª	14	2	12	-	-	-
24ª e 25ª	13.777	-	527	5.421	-	7.829
28ª	28.139	-	1.725	4.673	1	21.740
29ª e 30ª	46.902	-	2.710	15.718	-	28.474
31ª, 32ª e 33ª	24.850	-	-	15.702	-	9.148
Viver	26	-	2	-	24	-
<b>Total</b>	<b>374.265</b>	<b>2</b>	<b>11.376</b>	<b>200.026</b>	<b>146</b>	<b>162.715</b>

Passivo em 31/12/2015	Circulante			Não-circulante	
	Total do passivo	Obrigação por emissão de CRI	Outras contas a pagar	Obrigação por emissão de CRI	Patrimônio apartado
Séries da 1ª Emissão					
1ª e 2ª	21.987	6.179	8.918	6.890	-
3ª	12.316	4.574	324	7.418	-
4ª e 5ª	13.869	4.100	4.001	5.768	-
6ª e 7ª	7.003	2.142	1.117	3.744	-
8ª e 9ª	4.271	2.494	1.777	-	-
11ª e 12ª	15.957	4.264	1.631	10.062	-
13ª	85.609	66.290	237	19.082	-
14ª e 15ª	7.647	1.914	1.613	4.120	-
16ª e 17ª	16.267	3.443	1.550	11.274	-
18ª e 19ª	4.141	1.746	1.147	1.248	-
20ª	55.172	55.208	(36)	-	-
21ª e 22ª	16.318	3.886	330	12.102	-
23ª	14	-	14	-	-
24ª e 25ª	13.777	5.194	644	7.939	-
28ª	28.139	4.673	1.726	21.740	-
29ª e 30ª	46.902	14.004	2.922	29.976	-
31ª, 32ª e 33ª	24.850	7.415	(46)	17.481	-
Viver	26	-	-	-	26
Total	<u>374.265</u>	<u>187.526</u>	<u>27.869</u>	<u>158.844</u>	<u>26</u>

### 18.1 Direitos creditórios a receber

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de Cédulas de Créditos Imobiliários (“CCI”) com coobrigação do cedente. Foram constituídos ágios/deságios a amortizar com base na diferença do valor pago pelos créditos adquiridos e o valor contábil dos mesmos, na data da operação. Estes ágios/deságios amortizados conforme o prazo das parcelas dos créditos adquiridos e encontram-se registrados em conta redutora do contas a receber. Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados emitidos por seu valor de captação acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos na Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

### 18.2 Obrigação por emissão de CRI

Os CRI foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por Créditos Imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia e controlados individualmente (“Patrimônios Fiduciários”). O acompanhamento desses CRI é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRI.



**Polo Capital Securitizadora S.A.**  
**Demonstrações financeiras em**  
**31 de dezembro de 2016 e 2015**

<b>CRI's</b>	<b>Data início</b>	<b>Data término</b>	<b>Valor Unitário (emissão)</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Juros ao ano (*)</b>	<b>31/12/16</b>	<b>31/12/15</b>
1ª emissão 1ª série	30/06/2011	12/02/2019	301	238	8,00%	-	9.041
1ª emissão 2ª série	30/06/2011	12/07/2019	301	42	12,00%	-	4.028
1ª emissão 3ª série	25/11/2011	12/11/2018	303	70	13,38%	-	11.992
1ª emissão 4ª série	31/01/2012	10/05/2019	334	248	8,00%	-	3.127
1ª emissão 5ª série	31/01/2012	11/05/2020	334	62	15,00%	6.354	6.741
1ª emissão 6ª série	13/02/2012	17/01/2020	333	45	8,00%	5.461	4.634
1ª emissão 7ª série	13/02/2012	17/01/2020	333	12	15,00%	1.569	1.252
1ª emissão 8ª série	21/05/2012	27/09/2016	348	45	8,00%	446	1.480
1ª emissão 9ª série	21/05/2012	27/12/2016	335	12	15,00%	336	1.014
1ª emissão 11ª série	29/01/2013	10/06/2019	333	109	7,50%	6.530	10.282
1ª emissão 12ª série	29/01/2013	10/03/2020	337	27	15,00%	3.643	4.044
1ª emissão 13ª série	14/03/2013	17/03/2017	300	166	14,00%	104.215	85.372
1ª emissão 14ª série	07/05/2013	10/09/2019	333	121	7,50%	1.935	4.121
1ª emissão 15ª série	07/05/2013	10/05/2020	336	30	13,50%	1.664	1.913
1ª emissão 16ª série	27/08/2013	10/03/2021	336	50	7,50%	8.352	10.879
1ª emissão 17ª série	27/08/2013	10/03/2021	350	12	15,00%	4.329	3.838
1ª emissão 18ª série	05/09/2013	10/11/2017	337	28	8,00%	-	2.192
1ª emissão 19ª série	05/09/2013	10/11/2017	337	7	15,00%	-	802
1ª emissão 20ª série	12/02/2014	22/02/2018	337	109	12,00%	63.690	55.208
1ª emissão 21ª série	24/04/2014	10/09/2024	336	51	8,50%	10.576	12.478
1ª emissão 22ª série	24/04/2014	10/09/2024	358	12	14,50%	3.969	3.510
1ª emissão 24ª série	20/10/2014	10/10/2022	303	53	7,75%	6.322	10.242
1ª emissão 25ª série	20/10/2014	10/10/2022	309	13	14,00%	2.995	2.891
1ª emissão 28ª série	15/05/2015	29/05/2020	334	76	7,00%	22.789	26.413
1ª emissão 29ª série	13/10/2015	10/07/2019	10	1.666	9,50%	10.898	17.544
1ª emissão 30ª série	13/10/2015	10/08/2019	10	2.499	12,00%	17.704	26.436
1ª emissão 31ª série	03/12/2015	10/07/2021	335	58	9,50%	12.117	19.760
1ª emissão 32ª série	03/12/2015	10/10/2021	359	12	15,00%	2.927	4.387
1ª emissão 33ª série	03/12/2015	10/09/2023	368	2	11,50%	913	749
1ª emissão 34ª série	19/02/2015	20/02/2026	335	65	9,50%	13.443	-
1ª emissão 35ª série	19/02/2015	10/09/2021	338	14	15,00%	3.386	-
1ª emissão 36ª série	19/02/2015	10/09/2021	410	2	12,00%	960	-
1ª emissão 37ª série	20/05/2016	20/02/2026	335	41	10,00%	11.298	-
1ª emissão 38ª série	20/05/2016	20/02/2026	360	9	15,00%	2.759	-
1ª emissão 39ª série	20/05/2016	20/02/2026	262	2	10,00%	578	-
1ª emissão 40ª série	14/10/2016	10/02/2023	335	57	9,75%	19.513	-
1ª emissão 41ª série	14/10/2016	10/02/2024	342	9	14,00%	3.167	-
1ª emissão 42ª série	14/10/2016	10/03/2023	402	2	10,50%	823	-
1ª emissão 43ª série	26/08/2016	10/01/2023	343	23	10,00%	7.019	-
1ª emissão 44ª série	19/08/2016	10/11/2022	300	38	10,00%	10.823	-
1ª emissão 45ª série	19/08/2016	10/04/2024	349	8	15,00%	2.760	-
1ª emissão 46ª série	19/08/2016	10/09/2026	374	2	5,00%	769	-
						<u>377.032</u>	<u>346.370</u>

(\*) Adicionalmente, os CRI são atualizados pelo IGP-M.

Atualmente, não há qualquer evidência de ocorrência de eventos que possam afetar o montante exigível dos CRI's.

Os pagamentos dos créditos vinculados à emissão de CRI foram realizados no prazo e nas condições determinadas quando de sua aquisição.

**(i) Emissões do período**

- 34ª, 35ª e 36ª série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 19 de fevereiro de 2016, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 65 (sessenta e cinco) CRI da 34ª Série com vencimento em 10 de novembro de 2016, 14 (quatorze) CRI da 35ª Série com vencimento em 10 de novembro de 2016 e 2 (dois) CRI da 36ª Série com vencimento em 10 de novembro de 2016. O valor total das séries é de R\$27.764.

- 37ª, 38ª e 39ª série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 20 de maio de 2016, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 41 (quarenta e um) CRI da 37ª Série com vencimento em 20 de fevereiro de 2026, 9 (nove) CRI da 38ª Série com vencimento em 20 de fevereiro de 2016 e 2 (dois) CRI da 39ª Série com vencimento em 20 de fevereiro de 2026. O valor total das séries é de R\$17.803.
- 40ª, 41ª e 42ª série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 14 de outubro de 2016, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. como agente fiduciário. Foram emitidos 57 (cinquenta e sete) CRI da 40ª Série com vencimento em 10 de fevereiro de 2023, 9 (nove) CRI da 41ª Série com vencimento em 10 de fevereiro de 2024 e 2 (dois) CRI da 42ª Série com vencimento em 10 de março de 2023. O valor total das séries é de R\$ 22.976.
- 43ª série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 26 de agosto de 2016, tendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como agente fiduciário. Foram emitidos 23 (vinte e três) CRI com vencimento em 10 de janeiro de 2023 o valor total da série é de R\$ 7.880.
- 44ª, 45ª e 46ª série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 19 de agosto de 2016, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 38 (trinta e oito) CRI da 44ª Série com vencimento em 10 de novembro de 2022, 8 (oito) CRI da 45ª Série com vencimento em 10 de abril de 2024 e 2 (dois) CRI da 46ª Série com vencimento em 10 de setembro de 2026. O valor total das séries é de R\$ 14.943.

**(ii) Retrocessão**

Não ocorreram retrocessões no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

**(iii) Pagamentos**

Os pagamentos dos créditos vinculados à emissão de CRI foram realizados no prazo e nas condições determinadas quando de sua aquisição.

**(iv) Inadimplência**

**a. 6ª e 7ª séries da 1ª emissão**

A companhia Viver Incorporadora e Construtora S.A. (“Viver”), devedora dos lastros da 6ª e 7ª Séries e 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de CRI, entrou em recuperação judicial em 16 de setembro de 2016.

Diante do quadro de inadimplência da CCI lastro das 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão de CRI, foi deliberado o seu vencimento antecipado em 20 de abril de 2016. Os detentores do CRI deliberaram também pelo início da execução das garantias, que consistiam em: (i) alienação fiduciária de cotas correspondentes a 50% do capital social da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., que foram consolidadas em favor da Companhia, na qualidade de representante dos detentores dos CRI e do respectivo patrimônio fiduciário da emissão do CRI, em 23 de agosto de 2016; (ii) os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas: 2.540, 2.541, 2.835, 2.914 e 6.276 abertas perante cartório de registro de imóveis em Itu-SP; e (iii) parte do

saldo devedor, referente a R\$1.297, foi listado na classe 3 de credores na Recuperação Judicial da Viver.

Em 31 de dezembro de 2016 o saldo devedor total dos CRI das 6ª e 7ª séries correspondia a R\$ 5.461 e R\$ 1.569, respectivamente, e o valor recuperável das garantias executadas correspondia a R\$ 9.020. Em face do regime fiduciário, não há perdas a serem absorvidas pela Companhia.

**b. 8ª e 9ª séries da 1ª emissão**

Diante do quadro de inadimplência da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) lastro das 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de CRI, foi deliberado o seu vencimento antecipado em 4 de abril de 2016. Esta operação tinha como garantia: (i) alienação fiduciária de cotas correspondentes a 100% do capital social da Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. (“Park Plaza”); (ii) cessão fiduciária de todos os valores pagos pela Park Plaza relativos às cotas alienadas; e (iii) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta de Recebimento, nos termos do Contrato de Garantia.

Diante das dificuldades financeiras, com passivos elevados e da falta de geração de caixa do empreendimento Park Plaza, administrado pela Viver, cujos ativos servem de garantia para estes CRI, não foi viável a execução das garantias e o saldo devedor referente ao lastro da operação, foi listado na classe 3 de credores na Recuperação Judicial da Viver.

Em 31 de dezembro de 2016 o saldo devedor total dos CRI das 8ª e 9ª séries correspondia a R\$ 1.630 e R\$ 1.229, respectivamente, e o valor recuperável das garantias correspondia a R\$ 782. Em face do regime fiduciário, não há perdas a serem absorvidas pela Companhia.

**c. 20ª série da 1ª emissão**

Diante do quadro de inadimplência ao longo do ano de 2015, a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) lastro da 20ª Série da 1ª Emissão de CRI teve seu vencimento antecipado decretado em 27 de julho de 2015, e os detentores do CRI deliberaram em Assembleia pelo início da execução das unidades imobiliárias em garantia da operação. Após realização do primeiro e do segundo leilão de venda das unidades (41, 42, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 151, 152, 161, 162, 171, 172, 181, 182, 191 e 192) situadas na Av. Presidente Wilson nº 151, José Menino, Santos - SP, dada a ausência de interessados, ocorreu a consolidação definitiva das propriedades em favor da Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de Agente Fiduciário das Debêntures que servem de lastro para a CCI. Em face do regime fiduciário, não há perdas a serem absorvidas pela Companhia.

## **19 Eventos subsequentes**

Em janeiro de 2017 a Companhia liquidou a emissão das 47ª, 48ª e 49ª séries da 1ª emissão de CRI, no valor total de R\$ 19.532 cujos os termos de securitização foram iniciados em 9 de dezembro de 2016.

Em março de 2017 a Companhia liquidou a emissão das 50ª, 51ª e 52ª séries de 1ª emissão de CRI, no valor total de R\$ 22.993 cujos os termos de securitização foram iniciado em 24 de março de 2017.

\* \* \*

Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves  
Diretor Presidente

Sérgio Ferraz dos Santos  
CRC/SP 179881/O-5-RJ