

# **Demonstrações Financeiras**

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

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

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

## **Demonstrações Financeiras**

31 de dezembro de 2019 e 2018

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	6
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Demonstrações dos valores adicionados.....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	12



## **Relatório da Administração sobre o exercício findo em 31 de dezembro de 2019**

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 2019, devidamente acompanhado do Relatório dos Auditores Independentes.

### **Ambiente Econômico:**

Em 2019, foi possível ver uma recuperação do setor imobiliário. As incorporadoras tomaram medidas financeiras estruturantes para a redução do grau de alavancagem e, além disso, foi possível observar a retomada dos lançamentos de novos projetos e o aumento das vendas, com isto a redução dos estoques. Tendo em vista os impactos econômicos gerados pela crise na área da saúde, a Administração trabalha focada na cobrança e recuperação de crédito, e acredita ser possível uma recuperação moderada do segmento a partir do 2º semestre de 2020. A administração entende que o mercado de capitais continuará sendo uma fonte importante para a captação de recursos de longo prazo.

### **Atividades da Companhia:**

A Companhia realizou a emissão e distribuição de novos CRI, conforme abaixo descritos:

No primeiro trimestre de 2019, a Companhia realizou emissão da CRI da 64ª Série de 1ª emissão com vencimento em 14 de março de 2023. O valor total da série é de R\$10.000 mil.

No segundo trimestre de 2019, a Companhia realizou emissão da CRI da 65ª Série de 1ª emissão com vencimento em 30 de junho de 2021. O valor total da série é de R\$15.000 mil.

Em 2018, 62ª e 63ª série da 1ª Emissão: esta emissão foi realizada em 15 de junho de 2018, tendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como agente fiduciário. Foram emitidos 343 (trezentos e quarenta e três) CRI da 62ª Série com vencimento em 10 de setembro de 2030, 39 (trinta e nove) CRI da 63ª Série com vencimento em 10 de setembro de 2030. O valor total das séries é de R\$ 19.103 mil.

### **Capital Social**

O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), dividido em 500.000 (quinhentas mil) ações ordinárias nominativas.

### **Informações Adicionais**

Em concordância com as disposições normativas vigentes (Instrução CVM nº 591, de 26 de outubro de 2017), cumpre esclarecer que o Auditor Independente ou Partes Relacionadas com o Auditor Independente da Companhia (Ernst & Young Auditores Independentes S.S.) não prestam qualquer tipo de serviço que não seja de auditoria externa.

A Administração.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2020.

**Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves**  
Diretor Presidente

**Mariano Augusto Cristóvão de Andrade**  
Diretor de Relações com Investidores

## **Relatório do auditor independente 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 2019 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeiras da Polo Capital Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **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.

### **Ênfase - Reapresentação dos valores correspondentes**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2 d), em decorrência da ausência de provisão de algumas despesas pelo princípio de competência, os valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### Aquisição e securitização de créditos imobiliários e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs

A Companhia tem por objeto principal a aquisição e securitização de créditos imobiliários, bem como a emissão e colocação no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). A emissão de CRIs está lastreada em créditos imobiliários de contratos de locações celebrados com diversos locatários. O risco mais significativo é o descasamento dos fluxos de caixa e a valorização do lastro dos recebíveis, com isso, ocasionando o reconhecimento da receita de juros fora do período de competência.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto:*

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) mapeamento dos controles internos implementados pela Administração para o controle do fluxo de emissão de CRIs e de seus recebíveis (“CCIs”), que consistiu em entrevistas com a Administração e responsáveis pelos controles operacionais existentes e validação dos processos; (ii) exame, por meio de amostragem, dos termos de securitização emitidos no exercício; (iii) recálculo do valor presente e juros das operações; (iv) exame, por meio de amostragem, dos recebimentos financeiros das cessões e repasses aos detentores dos CRIs; e (v) teste de aderência entre as informações originadas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a aquisição e securitização de créditos imobiliários e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Outros assuntos**

### Demonstrações do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada 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, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, 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 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 e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 governança 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 detecta 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:

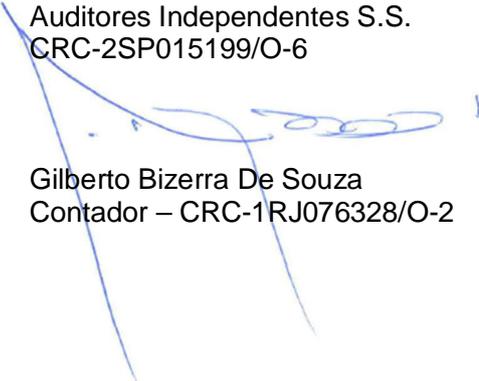
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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.
- Obtivemos 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 governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2020.

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



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador – CRC-1RJ076328/O-2

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Balanços patrimoniais  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Ativo			(Reapresentado)
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	<b>10</b>	23
Aplicações financeiras	5 e 17	<b>459</b>	465
Contas a receber de clientes	6	<b>43</b>	34
(-) Provisão para devedores duvidosos	6	<b>(43)</b>	-
Tributos a compensar e recuperar	8	<b>49</b>	437
Conta corrente com patrimônios fiduciários	7 e 16	<b>109</b>	61
Outros créditos a receber		-	19
		<b>627</b>	1.039
Não Circulante			
Tributos a compensar e recuperar	8	<b>321</b>	-
		<b>321</b>	-
Total do ativo		<b>948</b>	1.039
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		<b>7</b>	65
Impostos e contribuições a recolher	9	<b>2</b>	3
Impostos e contribuições a pagar sobre lucros		<b>5</b>	-
Dividendos a pagar	11	<b>10</b>	79
Outras contas a pagar	10	<b>110</b>	108
		<b>134</b>	255
Patrimônio líquido	11		
Capital social		<b>500</b>	500
Reserva legal		<b>63</b>	61
Reserva especial de lucros		<b>251</b>	223
		<b>814</b>	784
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>948</b>	1.039

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
			(Reapresentado)
Receita operacional bruta			
Receita líquida de serviços prestados	12	<b>506</b>	808
Resultado bruto		<b>506</b>	808
Despesas e outras receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	15	<b>(584)</b>	(528)
Despesas tributárias		<b>(1)</b>	(1)
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	6	<b>(43)</b>	-
Reversão em perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa		-	18
Créditos tributários – lastros		<b>50</b>	83
Outras receitas/(despesas) operacionais	13	<b>86</b>	(16)
Resultado financeiro líquido	14	<b>39</b>	76
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	18	<b>53</b>	440
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	18	<b>(13)</b>	(124)
Lucro líquido do exercício		<b>40</b>	316
Lucro líquido por ação R\$		<b>0,08</b>	0,63
Quantidade de ações ao final do exercício	11.a	<b>500.000</b>	500.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Lucro líquido do exercício	40	(Reapresentado) 316
Outros resultados abrangentes	-	-
Total de resultados abrangentes	<u>40</u>	<u>316</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 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

	Reserva de lucros				Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva especial de lucros	Lucros/ acumulados	
Saldos em 1º de janeiro de 2018	500	47	-	-	547
Lucro líquido do exercício	-	-	-	316	316
Destinações:					
Reserva legal (Nota 11.b)	-	14	-	(14)	-
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 11.b)	-	-	-	(79)	(79)
Reservas especiais de lucro (Nota 11.b)	-	-	223	(223)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado)	500	61	223	-	784
Lucro líquido do exercício	-	-	-	40	40
Destinações:					
Reserva legal (Nota 11.b)	-	2	-	(2)	-
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 11.b)	-	-	-	(10)	(10)
Reservas especiais de lucro (Nota 11.b)	-	-	28	(28)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	500	63	251	-	814

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 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		(Reapresentado)
Lucro líquido do exercício	<b>40</b>	316
Ajustes:		
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	<b>43</b>	-
Reversão de provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	(18)
Lucro líquido ajustado do exercício	<b>83</b>	298
Variações nos ativos e passivos		
Aplicações financeiras	<b>6</b>	277
Conta corrente com patrimônios fiduciários (ativo)	<b>(48)</b>	(29)
Contas a receber de clientes	<b>(9)</b>	(1)
Tributos correntes a recuperar	<b>67</b>	83
Outros créditos a receber	<b>19</b>	(12)
Fornecedores	<b>(58)</b>	58
Impostos e contribuições a recolher	<b>(1)</b>	(6)
Impostos e contribuições sobre lucro a pagar	<b>5</b>	-
Outras contas a pagar	<b>2</b>	64
Caixa proveniente das atividades operacionais	<b>66</b>	732
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de dividendos	<b>(79)</b>	(743)
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	<b>(79)</b>	(743)
Redução líquida em caixa e equivalentes de caixa	<b>(13)</b>	(11)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>23</b>	34
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<b>10</b>	23
Informações suplementares dos fluxos de caixa das atividades operacionais:		
Imposto pago	<b>(13)</b>	(11)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações dos valores adicionados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receitas		(Reapresentado)
Vendas líquidas de serviços	<b>506</b>	808
Reversão em perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	-	18
(-) Provisão para perdas no recebimento de créditos	<b>(43)</b>	-
Créditos tributários – lastros	<b>50</b>	83
Outras receitas/(despesas) operacionais	<b>86</b>	(16)
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços de terceiros e outros	<b>(585)</b>	(529)
Valor adicionado líquido produzido/(absorvido) pela Companhia	<b>14</b>	364
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	<b>39</b>	76
Valor adicionado total a distribuir	<b>53</b>	440
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições	<b>13</b>	124
Remuneração de capitais próprios		
Distribuição de dividendos	<b>10</b>	79
Retenção de lucros do exercício	<b>30</b>	237
	<b>53</b>	440

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(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 Ataulfo de Paiva, nº 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.

### **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”).

Os membros do Conselho de Administração, em 18 de maio de 2020, 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.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

#### d) Alteração das Demonstrações Financeiras do exercício de 2018 – Reapresentação

As demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram originalmente apresentadas sem a devida provisão de algumas despesas referentes aquela data-base. Desta forma, visando a correção destas informações, a Companhia optou por reapresentar os valores de ativos, passivos, demonstração do resultado, demonstração dos resultados abrangentes, demonstração das mutações do patrimônio líquido, demonstração do fluxo de caixa e demonstração do valor adicionado com os seus valores corretos.

Diante desta alteração, a comparabilidade das demonstrações ficou adequada, de forma que a Administração apresenta abaixo os saldos relativos ao exercício de 2018 em comparação com os saldos anteriormente apresentados:

No balanço patrimonial:

	<u>Valores publicados</u>	<u>Ajustes realizados</u>	<u>Saldos reapresentados</u>
Ativo			
Circulante			
Tributos a compensar e recuperar	396	41	437
Total do ativo	<b>998</b>	<b>41</b>	<b>1.039</b>
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	7	58	65
Impostos e contribuições a recolher	4	(1)	3
	<b>198</b>	<b>57</b>	<b>255</b>
Patrimônio líquido			
Reserva legal	63	(2)	61
Reserva especial de lucros	237	(14)	223
	<b>800</b>	<b>(16)</b>	<b>784</b>
Total do passivo e patrimônio líquido	<b>998</b>	<b>41</b>	<b>1.039</b>

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

d) Alteração das Demonstrações Financeiras do exercício de 2018 – Reapresentação--  
Continuação

Na demonstração do resultado:

	<b>Valores publicados</b>	<b>Ajustes realizados</b>	<b>Saldos reapresentados</b>
Despesas e outras receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	(470)	(58)	(528)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	<b>498</b>	<b>(58)</b>	<b>440</b>
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	(166)	42	(124)
Lucro líquido do exercício	<b>332</b>	<b>(16)</b>	<b>316</b>
Lucro líquido por ação	<b>0,66</b>	<b>(0,03)</b>	<b>0,63</b>

Na Demonstração do Resultado Abrangente:

	<b>Valores publicados</b>	<b>Ajustes realizados</b>	<b>Saldos reapresentados</b>
Lucro líquido do exercício	332	(16)	316
Total de resultados abrangentes	<b>332</b>	<b>(16)</b>	<b>316</b>

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

d) Alteração das Demonstrações Financeiras do exercício de 2018 – Reapresentação--  
Continuação

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido:

Valores publicados	Reserva de lucros				Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva especial de lucros	Lucros/ acumulados	
Saldos em 1º de janeiro de 2018	500	47	-	-	547
Lucro líquido do exercício	-	-	-	332	332
Destinações:					
Reserva legal (Nota 11)	-	16	-	(16)	-
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 11)	-	-	-	(79)	(79)
Reservas especiais de lucro	-	-	237	(237)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	500	63	237	-	800

Saldo reapresentados	Reserva de lucros				Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva especial de lucros	Lucros/ acumulados	
Saldos em 1º de janeiro de 2018	500	47	-	-	547
Lucro líquido do exercício	-	-	-	316	316
Destinações:					
Reserva legal (Nota 11)	-	14	-	(14)	-
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 11)	-	-	-	(79)	(79)
Reservas especiais de lucro	-	-	223	(223)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	500	61	223	-	784

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação

#### d) Alteração das Demonstrações Financeiras do exercício de 2018 – Reapresentação-- Continuação

##### Na Demonstração do Fluxo de Caixa:

	<b>Valores publicados</b>	<b>Ajustes realizados</b>	<b>Saldos reapresentados</b>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício	332	(16)	316
Lucro líquido ajustado do exercício	<b>314</b>	<b>(16)</b>	<b>298</b>
Variações nos ativos e passivos			
Tributos correntes a recuperar	124	(41)	83
Fornecedores	-	58	58
Outras contas a pagar	65	(1)	64
Caixa proveniente das atividades operacionais	<b>732</b>	<b>-</b>	<b>732</b>

##### Na demonstração do valor adicionado:

	<b>Valores publicados</b>	<b>Ajustes realizados</b>	<b>Saldos reapresentados</b>
Receitas			
Vendas líquidas de serviços	826	(18)	808
Reversão em perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	-	18	18
Insumos adquiridos de terceiros			
Serviços de terceiros e outros	(471)	(58)	(529)
Valor adicionado líquido produzido/(absorvido) pela Companhia	422	(58)	364
Valor adicionado total a distribuir	<b>498</b>	<b>(58)</b>	<b>440</b>
Distribuição do valor adicionado			
Impostos, taxas e contribuições	166	(42)	124
Remuneração de capitais próprios			
Distribuição de dividendos	316	(237)	79
Retenção de lucros do exercício	16	221	237
	<b>498</b>	<b>(58)</b>	<b>440</b>

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras-- Continuação**

#### e) 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.

### **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.

No atual contexto operacional, a Companhia não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

#### Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.1. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento--Continuação

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.1. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### Ativos e passivos financeiros não derivativos - mensuração--Continuação

##### *Contas a receber - recebíveis imobiliários--Continuação*

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 CRIs pulverizados, contam com alienação fiduciária ou recompra por parte da incorporadora no caso de inadimplência.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.1. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### Ativos e passivos financeiros não derivativos - mensuração--Continuação

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

Os passivos circulantes e não circulantes dos CRIs 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, quando da sua aprovação pelos acionistas da Companhia.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.2. Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

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

##### Ativos contingentes

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

##### Provisões para risco

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa que possa gerar uma saída de recursos que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos; tais processos também são divulgados em notas explicativas.

##### Passivos contingentes

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

#### **3.3. Apuração do resultado**

##### Receita operacional

A receita operacional da Companhia é formada pelo montante de juros, deságios/ágios e atualização monetária auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários, pelo resultado gerado em operações sujeitas ao regime fiduciário e pelo resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.3. Apuração do resultado--Continuação**

##### Receita operacional--Continuação

Essas receitas são medidas pelo valor justo e são reconhecidas, na Companhia, quando existe evidência convincente: (i) de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores; (ii) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a entidade; (iii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de operações puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iv) de que o valor da receita operacional possa ser mensurada de maneira confiável.

O momento correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais das operações contratadas e/ou dos respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio para os quais oferecem lastro. Em condições normais, a transferência se dá na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio para os quais a Companhia não oferece qualquer garantia de retorno aos investidores. Nessa oportunidade, exceto pelas receitas operacionais que ainda serão auferidas pela Companhia ao longo do prazo da operação, as receitas já auferidas são reconhecidas e o respectivo caixa transferido.

##### Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários (receitas financeiras e despesas financeiras)

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre fundos 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. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem o valor do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

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.

##### Despesas operacionais

A despesa operacional da Companhia 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.3. Apuração do resultado--Continuação**

##### Despesas operacionais--Continuação

Essas despesas são reconhecidas na Companhia quando existe evidência convincente: (i) de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à titularidade dos créditos foram transferidos para os investidores; (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos de emissões puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) 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.

#### **3.4. 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.

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

As receitas, as despesas e os 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **3.5. 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.

#### **3.6. 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.

#### **3.7. Novas normas e interpretações já efetivas**

A Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2019.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de R\$10 (R\$23 em 2018) representa haveres mantidos em conta corrente, conforme demonstrados a seguir:

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
Depósitos bancários	10	23

### 5. Aplicações financeiras

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

Tipo de aplicação	Prazo de vencimento	Remuneração	31/12/2019	31/12/2018
Certificado de depósito bancário	Até dezembro de 2020	97,75%; 96,75% e 96% CDI	459	465

Referem-se a certificados de depósitos bancários emitidos pelo Banco Bradesco S.A. (AAA) que são remunerados à taxa de 97,75%; 96,75% e 96% (90% em 2018) do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") com vencimentos até dezembro de 2020 (2018: vencimentos até novembro de 2019).

### 6. Contas a receber de clientes

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 são representados por:

Tipo de aplicação	31/12/2019	31/12/2018
Contas a receber	43	34
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	(43)	-
	-	34

### 7. Conta corrente com patrimônios fiduciários

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

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 7. Conta corrente com patrimônios fiduciários--Continuação

Os saldos de conta corrente com patrimônios fiduciários ("Lastro") estão demonstrados nas tabelas abaixo:

<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Polo Securitizadora	Lastro - 4ª e 5ª Séries	-	1
Polo Securitizadora	Lastro - 6ª e 7ª Séries	9	2
Polo Securitizadora	Lastro - 11ª e 12ª Séries	-	1
Polo Securitizadora	Lastro - 13ª Série	100	-
Polo Securitizadora	Lastro - 14ª e 15ª Séries	-	3
Polo Securitizadora	Lastro - 21ª e 22ª Séries	-	19
Polo Securitizadora	Lastro - 24ª e 25ª Séries	-	2
Polo Securitizadora	Lastro - 34ª, 35ª e 36ª Séries	-	1
Polo Securitizadora	Lastro - 44ª, 45ª e 46ª Séries	-	1
Polo Securitizadora	Lastro - 47ª, 48ª e 49ª Séries	-	1
Polo Securitizadora	Lastro - 50ª, 51ª e 52ª Séries	-	1
Polo Securitizadora	Lastro - 55ª	-	1
Polo Securitizadora	Lastro - 56ª e 57ª Séries	-	25
Polo Securitizadora	Repasses	-	3
		<b>109</b>	<b>61</b>

### 8. Tributos a compensar e recuperar

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
PIS/COFINS a recuperar	-	4
IRPJ/CSLL a recuperar	370	433
	<b>370</b>	<b>437</b>
Circulante	49	437
Não Circulante	321	-

Há em curso pedidos de restituição e de compensação dos valores junto à Receita Federal, os quais aguardam homologação deste órgão.

### 9. Impostos e contribuições a recolher

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
PIS e COFINS sobre resultados próprios	2	2
Outros impostos	-	1
	<b>2</b>	<b>3</b>

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **10. Outras contas a pagar**

Refere-se, principalmente, a valores a serem repassados a investidores no encerramento dos patrimônios separados, cujos recursos estão mantidos em aplicação financeira, no montante de R\$110 em 31 de dezembro de 2019 (R\$108 em 2018).

### **11. 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

A reserva legal é 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 de 20% do capital social da Companhia, que no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 representou uma constituição de R\$2 (em 2018: R\$14).

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, que no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$10 (em 2018: R\$79) e constituição de R\$28 referente às reservas especiais de lucros (em 2018: R\$223), sendo que, até dezembro de 2019, foram pagos R\$79 a título de dividendos.

Adicionalmente, os dividendos serão pagos na forma proposta assim que permitir a situação financeira da Companhia.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 12. Receita líquida de serviços prestados

A Companhia atua na estruturação 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 2019, os ativos totais dos patrimônios apartados, sob sua administração, montavam R\$203.916 (R\$399.264 em 2018).

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Receitas de prestação de serviços</b>		
Receita de serviços prestados	536	855
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita	<u>(30)</u>	<u>(47)</u>
	<u>506</u>	<u>808</u>

### 13. Outras receitas/(despesas) operacionais

Decorre, principalmente, de provisões que haviam sido constituídas em exercícios anteriores, que se tornaram não exigíveis neste exercício.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais</b>		
Outras receitas operacionais	86	-
Outras despesas operacionais	-	(16)
	<u>86</u>	<u>(16)</u>

### 14. Resultado financeiro líquido

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Receita financeira	39	76
	<u>39</u>	<u>76</u>

### 15. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Serviços profissionais especializados	423	333
Outros serviços	161	195
	<u>584</u>	<u>528</u>

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 16. Operações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Ativo</b>		
Conta corrente com lastros (Nota Explicativa nº 7)	<u>109</u>	<u>61</u>

### 17. 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 CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos Termos de emissão dos CRIs, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRIs 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 CRIs também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRIs, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando à 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.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco--Continuação

a) Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado--Continuação

- 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 2019 e 2018, 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.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 17. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco--Continuação

#### 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 2019

<b>Ativos financeiros a valor justo</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Aplicações financeiras (Nota 5)	-	459	-	459

31 de dezembro de 2018

<b>Ativos financeiros a valor justo</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Aplicações financeiras (Nota 5)	-	465	-	465

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve transferência entre os níveis de hierarquia de valor justo.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### 18. Imposto de renda e contribuição social

Segue tabela abaixo com o detalhamento de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para o os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Lucro antes dos impostos</b>	<b>53</b>	440
IRPJ - alíquota de 15%	<b>(8)</b>	(66)
IRPJ - alíquota de 10%	-	(20)
CSLL - alíquota de 9%	<b>(5)</b>	(40)
<b>Impostos totais antes das adições e exclusões</b>	<b>(13)</b>	(126)
Efeito sobre adições e exclusões de despesas temporariamente indedutíveis	-	2
<b>Imposto efetivo calculado</b>	<b>(13)</b>	(124)

### 19. 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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

A Companhia tem conhecimento de processos que não estão registrados ou divulgados nos patrimônios fiduciários dos CRIs, mas há monitoramento mensal dos casos. Lembrando que o patrimônio próprio é dissociado dos CRIs e a Companhia não responderá por eventuais condenações. 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.

### 20. Outras informações

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve deliberação sobre a remuneração dos administradores (Conselho e Diretoria) e também não houve remuneração dos administradores da Companhia.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **21. Demonstrações financeiras fiduciárias - Informações Complementares acerca da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI**

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 1º de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis do Agronegócio e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o artigo 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, o artigo 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras financeiras aplicáveis à sociedades anônimas.

Em atendimento a essa disposição, a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até três meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro, para todos os patrimônios separados ativos.

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

A Companhia é responsável pela gestão de 23 patrimônios separados (em 2018: 22 patrimônios separados), totalizando ativos totais da ordem de R\$203.916 (em 2018: R\$399.264), que são lastro para R\$188.581 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (em 2018: R\$385.260).

### **22. Eventos subsequentes**

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu o Ofício-Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 orientando as Companhias e seus Auditores Independentes a considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios, os riscos e incertezas aos quais as companhias estão expostas, bem como o reflexo em suas demonstrações financeiras, em especial como eventos subsequentes àquelas que encerram o exercício em 31 de dezembro de 2019.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019 e 2018  
(Em milhares de reais)

### **22. Eventos subsequentes--Continuação**

Os efeitos da pandemia em curso ainda são incertos, porém, a Companhia informa que possui infraestrutura financeira e tecnológica para realizar suas atividades, antecipou o trabalho remoto dos colaboradores envolvidos no controle das atividades, em regime de contingência, de forma a não interromper a continuidade dos negócios, e está monitorando as ações de contenção da propagação do vírus e tomando todas as medidas necessárias.

Nesse contexto, a Companhia ressalta que, até o momento, não ocorreram impactos relevantes ou materiais em seus negócios, relacionados ao COVID-19 ou a qualquer outro evento subsequente, que justificassem a alteração das informações relacionadas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves  
Diretor-Presidente

Sérgio Ferraz dos Santos  
CRC-SP179881/O-5-RJ