

Demonstrações Financeiras

Polo Capital Securitizadora S.A.

31 de dezembro de 2018 e 2017
com Relatório do Auditor Independente

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanco patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração do fluxo de caixa	10
Demonstração do valor adicionado	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório da Administração sobre o Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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 2018, devidamente acompanhado do Relatório dos Auditores Independentes.

Ambiente Econômico:

O ano de 2018 foi um ano de muita cautela, ano de eleição e mercado conservador. Ainda temos os efeitos da crise política e econômica que vem atingindo o país nos anos recentes. Então podemos concluir que 2018 se manteve como ano de manutenção e muitos desafios. A crise no setor imobiliário ainda é um agravante com efeitos de períodos anteriores, mas 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:

Desde dezembro de 2017, a Companhia realizou a emissão e distribuição de novos CRI, com valor total de R\$88.832 (oitenta e oito milhões, oitocentos e trinta e dois mil reais), conforme abaixo descritos:

- **50ª, 51ª e 52ª série da 1ª Emissão:** Esta emissão foi realizada em 24 de março de 2017, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 51 (cinquenta e um) CRI da 50ª Série com vencimento em 10 de dezembro de 2021, 14 (quartoze) CRI da 51ª Série com vencimento em 10 de maio de 2022 e 5 (cinco) CRI da 52ª Série com vencimento em 10 de dezembro de 2024. O valor total das séries é de R\$ 22.993.
- **53ª e 54ª série da 1ª Emissão:** Esta emissão foi realizada em 12 de abril de 2017, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 6 (seis) CRI da 53ª Série com vencimento em 10 de junho de 2028, 3 (três) CRI da 54ª Série com vencimento em 10 de maio de 2030. O valor total das séries é de R\$ 3.082.

- **55ª** série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 18 de julho de 2017, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 31 (trinta e um) CRI com vencimento em 10 de dezembro de 2022. O valor total das séries é de R\$ 10.593.
- **56ª e 57ª** séries da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 16 de agosto de 2017, tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 10 (dez) CRI da 56ª Série com vencimento em 10 de agosto de 2024 e 3 (três) CRI da 57ª Série com vencimento em 10 de novembro de 2025. O valor total das séries é de R\$ 4.455.
- **58ª** série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 13 de novembro de 2017, tendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como agente fiduciário. Foram emitidos 118 (cento e dezoito) CRI da 58ª Série com vencimento em 10 de agosto de 2024. O valor total da série é de R\$ 11.832.
- **59ª, 60ª e 61ª** série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 27 de outubro de 2017, tendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como agente fiduciário. Foram emitidos 6 (seis) CRI da 59ª Série com vencimento em 10 de dezembro de 2018, 40 (quarenta) CRI da 60ª Série com vencimento em 10 de abril de 2024 e 17 (dezesete) CRI da 61ª Série com vencimento em 10 de outubro de 2025. O valor total das séries é de R\$ 16.774.
- **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.

Capital Social

O capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), dividido em 500.000,00 (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, 29 de março de 2019.

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 2018 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 financeira da Polo Capital Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2018, 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.

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 – CRI's

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 – CRI's. A emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's 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) avaliação da adequação dos controles internos implementados pela administração para controle do fluxo de emissão de CRI e de seus recebíveis ("CCI"), que consistiu em entrevistas com a administração e responsáveis pelos controles operacionais existentes e validação dos processos; (ii) exame da totalidade 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 CRI; e (v) teste de aderência entre as informações originadas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pela Companhia para reconhecimento dos CRI e CCI foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório em 29 de março de 2018, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Demonstrações do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 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 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 governança 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, 29 de março de 2019.

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

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

Polo Capital Securitizadora S.A.

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	23	34
Aplicações financeiras	5	465	742
Contas a receber de clientes	6	34	15
Tributos a compensar e recuperar	8	396	520
Conta corrente com patrimônios fiduciários	7,14	61	32
Outros créditos a receber	19	7	7
		998	1.350
Total do ativo		998	1.350
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		7	7
Impostos e contribuições a recolher	9	4	10
Dividendos a pagar	10	79	743
Outras contas a pagar		108	43
		198	803
Patrimônio líquido	10		
Capital social		500	500
Reserva legal		63	47
Reserva especial de lucros		237	-
		800	547
Total do passivo e patrimônio líquido		998	1.350

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

	Nota	2018	2017
Receita operacional bruta			
Receita líquida de serviços prestados	11	808	669
Resultado bruto		808	669
Despesas e outras receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(470)	(498)
Despesas tributárias		(1)	(1)
Reversão de perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa		18	(3)
Créditos tributários - lastros		83	166
Outras despesas operacionais		(16)	-
Resultado financeiro líquido	12	76	88
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		498	421
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro		(166)	(93)
Lucro líquido do exercício		332	328
Lucro líquido por ação R\$		0,66	0,66
Quantidade de ações ao final do exercício	10.a	500.000	500.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro líquido do exercício	332	328
Outros resultados abrangentes	-	-
Total de resultados abrangentes	<u>332</u>	<u>328</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Reserva de lucros			Total
			Reserva legal	Reserva especial de lucros	Lucros acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2016		500	30	432	-	962
Lucro líquido do exercício		-	-	-	328	328
Destinação:						
Reserva legal	10.b	-	17	-	(17)	-
Dividendo mínimo obrigatório	10.b	-	-	-	(77)	(77)
Dividendos propostos	10.b	-	-	(432)	(234)	(666)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		500	47	-	-	547
Lucro líquido do exercício		-	-	-	332	332
Destinação:						
Reserva legal	10.b	-	16	-	(16)	-
Dividendo mínimo obrigatório	10.b	-	-	-	(79)	(79)
Reserva especial de lucros	10.b	-	-	237	(237)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018		500	63	237	-	800

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Nota	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		332	328
Ajustes:			
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		(18)	3
Lucro líquido ajustado do exercício		314	331
Variações nos ativos e passivos			
Conta corrente com patrimônios fiduciários (ativo)		(29)	(7)
Contas a receber de clientes		(1)	(15)
Tributos correntes a recuperar		124	(6)
Outros créditos a receber		(12)	17
Impostos e contribuições a recolher		(6)	(18)
Outras contas a pagar		65	-
Caixa proveniente das atividades operacionais		455	302
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aplicações financeiras		277	(175)
Caixa proveniente/(utilizado) nas atividades de investimentos		277	(175)
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de financiamento			
Pagamento de dividendos	10	(743)	(109)
Caixa utilizado nas atividades de financiamento		(743)	(109)
Aumento/(redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa		(11)	18
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	34	16
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	23	34
Informações suplementares dos fluxos de caixa das atividades operacionais:			
Imposto pago		(172)	(111)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Nota	2018	2017
Receitas			
Vendas líquidas de serviços		826	666
Créditos tributários - lastros		83	166
Outras despesas operacionais		(16)	-
Insumos adquiridos de terceiros			
Serviços de terceiros e outros	13	(471)	(499)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		422	333
Valor adicionado recebido em transferência			
Receitas financeiras	12	76	88
Valor adicionado total a distribuir		498	421
Distribuição do valor adicionado			
Impostos, taxas e contribuições		166	93
Remuneração de capitais próprios			
Distribuição de dividendos		316	311
Retenção de lucros	10.b	16	17
		498	421

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2018 e 2017
(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, 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 29 de março de 2019, 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 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

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

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.

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 2018 e 2017
(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 2018 e 2017
(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 CRI 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 2018 e 2017
(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 ("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.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(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 e 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 2018 e 2017
(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 2018 e 2017
(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, 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.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(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

Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2017. A Companhia adotou essas alterações na preparação destas demonstrações financeiras.

CPC 48 - 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 se tornou efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia avaliou os efeitos que a IFRS 9 teria nas demonstrações financeiras e não identificou ajustes aos saldos de abertura a serem reportados no exercício de 2018.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

3.7. Novas normas e interpretações já efetivas--Continuação

CPC 47 - 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 substituiu 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") ao ser adotada. A nova norma se tornou aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018. A norma poderia ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia avaliou os efeitos que a IFRS 15 poderia produzir em suas demonstrações financeiras e nas suas divulgações, e não identificou ajustes aos saldos de abertura do exercício de 2018.

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.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de R\$22 (31 de dezembro de 2017: R\$34) representa haveres mantidos em conta corrente, conforme demonstrados a seguir:

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Depósitos bancários	<u>23</u>	<u>34</u>

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	31/12/2018	31/12/2017
Certificado de depósito bancário	até novembro de 2019	90% CDI	465	742

Referem-se a certificados de depósitos bancários emitidos pelo Banco Bradesco S.A. (AAA) que são remunerados à taxa de 90% (31 de dezembro de 2017: 90%) do certificado de depósito interbancário ("CDI") com vencimentos até novembro de 2019 (31 de dezembro de 2017: vencimentos entre dezembro de 2018 a novembro de 2019).

6. Contas a receber de clientes

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 são representados por:

Tipo de aplicação	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber	34	96
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	-	(81)
	<u>34</u>	<u>15</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 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 2018 e 2017
(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:

Ativo	Passivo	31/12/2018	31/12/2017
Polo Securitizadora	Lastro - 4ª e 5ª Séries	1	-
Polo Securitizadora	Lastro - 6ª e 7ª Séries	2	1
Polo Securitizadora	Lastro - 11ª e 12ª Séries	1	-
Polo Securitizadora	Lastro - 14ª e 15ª Séries	3	3
Polo Securitizadora	Lastro - 21ª e 22ª Séries	19	2
Polo Securitizadora	Lastro - 24ª e 25ª Séries	2	1
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	25
Polo Securitizadora	Repasses	3	-
		61	32

8. Tributos a compensar e recuperar

	31/12/2018	31/12/2017
PIS/COFINS a recuperar	4	3
IRPJ/CSLL a recuperar	392	517
	396	520
Circulante	396	520

9. Impostos e contribuições a recolher

	31/12/2018	31/12/2017
Contribuição social sobre o lucro - CSLL	1	5
PIS e COFINS sobre resultados próprios	2	4
Outros impostos	1	1
	4	10

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

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, que neste exercício totalizou R\$79 (2017: R\$743).

No final do exercício de 2018, está sendo proposto à Assembleia Geral de Acionistas, dividendo adicional de R\$237 referente às Reservas Especiais de Lucros do próprio exercício.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lucro líquido do exercício	332	328
(-) Constituição de reserva legal	(16)	(17)
(-) Destinação do dividendo mínimo obrigatório	(79)	(77)
Reserva especial de lucros	<u>237</u>	-
(-) Distribuição de dividendos - reserva especial de lucros	<u>-</u>	<u>(432)</u>

11. 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 2018, os ativos totais dos patrimônios apartados, sob sua administração, montavam R\$399.264 (31 de dezembro de 2017: R\$426.898).

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receitas de prestação de serviços		
Receita de serviços prestados	855	709
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita	(47)	(40)
	<u>808</u>	<u>669</u>

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

12. Resultado financeiro líquido

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receita financeira	76	88
	<u>76</u>	<u>88</u>

13. Despesas gerais e administrativas

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Serviços profissionais especializados	275	325
Outros serviços	195	176
	<u>470</u>	<u>498</u>

14. Operações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativo		
Conta corrente com lastros (Nota explicativa nº 7)	61	32

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.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

15. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco--Continuação

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 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.

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.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

15. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco--Continuação

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 2018 e 2017, 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).

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

15. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco--Continuação

e) Hierarquia de valor justo--Continuação

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 2018

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

31 de dezembro de 2017

Ativos financeiros a valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações financeiras (Nota 5)	-	742	-	742

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve transferência entre os níveis de hierarquia de valor justo.

16. Imposto de renda e contribuição social

Segue tabela abaixo com o detalhamento de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
LUCRO ANTES DOS IMPOSTOS	498	421
IRPJ ALIQUOTA 15%	(75)	(63)
IRPJ ALIQUOTA 10%	26	(18)
CSLL ALIQUOTA DE 9%	(45)	(38)
IMPOSTOS TOTAIS ANTES DAS ADIÇÕES E EXCLUSÕES	(145)	(119)
EFEITO SOBRE ADIÇÕES E EXCLUSÕES DE DESPESAS TEMPORARIAMENTE INDEDUTÍVEIS	(21)	26
IMPOSTO EFETIVO CALCULADO	(166)	(93)

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

17. Contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados ou divulgados nas demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

A Companhia não tem conhecimento de quaisquer processos que devessem 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.

18. Outras informações

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve deliberação sobre a remuneração dos administradores (Conselho e Diretoria) e também não houve remuneração dos administradores da Companhia.

19. 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 desse exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia deixará 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 3 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.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

19. Demonstrações financeiras fiduciárias - Informações Complementares Acerca da Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

20. Eventos subsequentes

Em 1º de março de 2019, a Polo Securitizadora emitiu a 64ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários referente a 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.

Em 5 de fevereiro de 2019, a Companhia publicou Fato Relevante ao mercado em relação aos certificados de recebíveis imobiliários da 5ª, 31ª, 32ª, 33ª, 34ª, 35ª, 36ª, 37ª, 38ª, 39ª, 44ª, 45ª, 46ª, 47ª, 48ª, 49ª, 50ª, 51ª, 52ª e 55ª Séries da 1ª emissão da Companhia ("CRIs"). Na qualidade de cessionária e titular de créditos imobiliários cedidos pela Gafisa S.A., a Companhia informou que a Gafisa, em descumprimento das suas obrigações de gestão e cobrança dos créditos previstas nos contratos de cessão firmados entre as partes, passou, a partir de janeiro de 2019, a emitir boletos de cobrança com seus próprios dados bancários e passou a receber indevidamente pelos créditos de compradores de imóveis de titularidade da Companhia. Em 8 de fevereiro de 2019, em novo Fato Relevante, a Companhia informou ao mercado que a 33ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo concedeu liminar favorável à Companhia e, que, portanto, aguardava a normalização da situação. Foram realizadas assembleias nos CRIs para substituição da Gafisa pela Interservicer Serviços Imobiliário Ltda.

Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves
Diretor-Presidente

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