

# **Demonstrações Financeiras**

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

31 de dezembro de 2022  
com Relatório do Auditor Independente

## **Relatório da Administração sobre o Exercício findo em 31 de dezembro de 2022**

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 2022, devidamente acompanhado do Relatório dos Auditores Independentes.

### **Ambiente Econômico:**

O ambiente macroeconômico brasileiro em 2022 foi influenciado por uma série de fatores internos e externos. A pandemia da Covid-19, embora em um estágio mais controlado, ainda impactou a economia de diferentes formas.

**Taxa de juros (Selic):** A taxa Selic passou por alguns aumentos ao longo de 2022 em resposta à inflação acima do esperado e pressões fiscais.

**Inflação:** A inflação continuou sendo uma preocupação em 2022, com os preços dos alimentos, energia e commodities em alta. O Banco Central do Brasil adotou uma postura mais restritiva na política monetária para combater a inflação e manter a estabilidade dos preços.

**Crescimento econômico:** O Brasil apresentou crescimento econômico moderado em 2022, impulsionado principalmente pelo consumo interno, retomada de investimentos e exportações, especialmente do agronegócio.

**Câmbio:** A taxa de câmbio sofreu flutuações em 2022 devido à instabilidade política interna e às incertezas do cenário econômico global. A moeda brasileira oscilou frente ao dólar, impactando o comércio exterior e o endividamento externo do país.

**Política fiscal:** O ambiente fiscal em 2022 foi marcado por desafios, com a necessidade de equilibrar a dívida pública e controlar o déficit fiscal. O governo implementou medidas de ajuste fiscal e buscou avançar em reformas estruturais, como a administrativa e tributária.

**Emprego:** O mercado de trabalho mostrou sinais de recuperação em 2022, com a taxa de desemprego diminuindo gradualmente. Entretanto, a informalidade e a subutilização da força de trabalho continuaram sendo desafios para a economia brasileira.

Em resumo, o ambiente macroeconômico brasileiro de 2022 foi marcado por avanços e desafios, com progressos na recuperação econômica e ajustes na política monetária e fiscal. Ainda assim, incertezas internas e externas impactaram o desempenho do país, exigindo monitoramento constante.

Em relação ao mercado imobiliário, o país apresentou queda no número de lançamentos e vendas de unidades residenciais em 2022. Os números da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) mostram a redução de 8,6% nos lançamentos e de 3,2% nas vendas em 2022 em relação ao ano anterior . Por outro lado, com a mudança de governo, existe a expectativa que o setor de Minha Casa Minha Vida seja impulsionado novamente e cresça.

### **Atividades da Companhia:**

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

Em 2020, a Companhia realizou emissão da CRI da 67ª Série de 1ª emissão com vencimento em 14 de agosto de 2025. O valor total da série é de R\$18.500 mil.

Em 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 e a 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 500.000,00 (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, 31 de março de 2023.

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

**Conrado Valiante da Rocha**  
Diretor

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

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	4
Demonstração do resultado .....	5
Demonstração do resultado abrangente .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Demonstração do valor adicionado.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	10

## 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 2022 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus 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.

#### 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. Conforme apresentado na demonstração do resultado e na nota explicativa nº 11, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Companhia apresentou receita líquida de serviços prestados no montante de R\$ 788 mil. Considerando a sua relevância e o impacto direto no resultado da Companhia, a receita líquida de serviços prestados foi considerada como o principal assunto de auditoria.

#### *Como nossa auditoria tratou esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) verificação da existência das receitas de serviços com base nos termos de securitização vigentes; (ii) recálculo, em bases amostrais, da receita apurada no exercício, incluindo a atualização monetária com base nos indicadores financeiros definidos nos termos de cessão; (iii) recálculo dos impostos incidentes na prestação dos serviços; (iv) verificação, por amostra, do recebimento dos valores de receita de serviços através de extratos bancários; e (v) verificação das divulgações efetuadas pela diretoria da Companhia nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a receita líquida de serviços prestados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Outros assuntos**

### *Demonstração do valor adicionado*

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaborada sob a responsabilidade da diretoria 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 NBC TG 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 diretoria 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras**

A diretoria 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 diretoria 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 diretoria 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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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.

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, 31 de março de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-015199/F

Henrique Furtado Maduro  
Contador CRC-SP291892/O

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Balanço patrimonial  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	5	8
Aplicações financeiras	5	240	818
Tributos a compensar e recuperar	8	6	60
Conta corrente com patrimônios fiduciários	6 e 14	335	270
Outros créditos a receber	7	266	23
		<b>852</b>	<b>1.179</b>
Não Circulante			
Créditos Tributários		35	1
Tributos a compensar e recuperar	8	124	21
		<b>159</b>	<b>22</b>
Total do ativo		<b>1.011</b>	<b>1.201</b>
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		10	9
Impostos e contribuições a pagar sobre os lucros		-	9
Impostos e contribuições a recolher	9	3	3
Dividendos a pagar	11	-	10
Outras contas a pagar	10	282	341
		<b>295</b>	<b>372</b>
Patrimônio líquido	11		
Capital social		500	500
Reserva legal		66	66
Reserva especial de lucros		150	263
		<b>716</b>	<b>829</b>
Total do passivo		<b>1.011</b>	<b>1.201</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstração do resultado  
Exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto o lucro por ação)

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Receita operacional bruta			
Receita líquida de serviços prestados	12	<b>788</b>	650
Resultado bruto		<b>788</b>	650
Despesas e outras receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	<b>(1.106)</b>	(676)
Despesas tributárias		<b>(1)</b>	(1)
Créditos tributários - lastros		<b>81</b>	49
Outras receitas/(despesas) operacionais		<b>7</b>	3
Resultado financeiro líquido	13	<b>84</b>	29
		<b>(935)</b>	(596)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		<b>(147)</b>	54
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	17	-	(9)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	<b>34</b>	(4)
Lucro líquido do exercício		<b>(113)</b>	41
Lucro básico e diluído por ação R\$		<b>(0,23)</b>	0,08
Quantidade de ações ao final do exercício		<b>500.000</b>	500.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração do resultado abrangente  
Exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prejuízo/Lucro líquido do exercício	(113)	41
Outros resultados abrangentes	-	-
Total de resultados abrangentes	<u>(113)</u>	<u>41</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de lucros			Total
		Reserva legal	Reserva especial de lucros	Lucros/ (prejuízos) acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2020	500	63	235	-	798
x					
Resultado líquido do exercício	-			41	41
Destinação:					
Reserva legal (Nota 11)	-	3	(3)	-	-
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 11)	-	-	(10)	-	(10)
Reserva especial de lucros (Nota 11)	-	-	41	(41)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	500	66	263	-	829
x					
Resultado líquido do exercício	-	-	-	(113)	(113)
Absorção de prejuízos	-	-	(113)	113	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<b>500</b>	<b>66</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>716</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa  
Exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício	(113)	41
Ajustes:		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(34)	4
Lucro líquido ajustado do exercício	<u>(147)</u>	<u>45</u>
Variações nos ativos e passivos		
Aplicações financeiras	578	(258)
Conta corrente com patrimônios fiduciários (Ativo)	(65)	193
Tributos correntes a recuperar	(49)	62
Outros créditos a receber	(243)	(13)
Fornecedores	1	1
Impostos e contribuições a recolher	-	(4)
Impostos e contribuições a pagar sobre os lucros	(9)	9
Outras contas a pagar	(59)	(71)
Caixa proveniente das atividades operacionais	<u>7</u>	<u>(36)</u>
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de financiamento		
Dividendos	(10)	-
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	<u>(10)</u>	<u>-</u>
Aumento (redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa	<u>(3)</u>	<u>(36)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	8	44
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	5	8
Varição do Saldo de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>(3)</u>	<u>(36)</u>
Informações suplementares dos fluxos de caixa das atividades operacionais:		
Imposto pago	(31)	(19)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstração do valor adicionado  
Exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receitas		
Vendas líquidas de serviços	788	650
Créditos tributários - lastros	81	49
Outras receitas/(despesas) operacionais	7	3
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços de terceiros e outros	(1.106)	(676)
Tributos	(1)	(1)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<u>(231)</u>	25
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	<u>84</u>	29
Valor adicionado total a distribuir	<u>(147)</u>	54
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições	-	9
Impostos e contribuições diferidos	(34)	4
Remuneração de capitais próprios		
Distribuição de dividendos	-	10
Lucros retidos/(prejuízo) do período	<u>(113)</u>	31
	<u>(147)</u>	54

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(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 31 de março de 2023, 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 demonstrações 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 2022 e 2021  
(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 2022 e 2021  
(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 2022 e 2021  
(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 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

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

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

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

###### *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.

#### **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 efetuadas de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

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

#### **3.2. Provisões--Continuação**

##### 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 em aplicações financeiras, pelo resultado gerado na estruturação e gestão das operações de securitização de recebíveis sujeitas ao regime fiduciário.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

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

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

##### Receita operacional--Continuação

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.

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 por despesas administrativas necessárias à sua manutenção, e por despesas vinculadas à atividade de securitização não atribuíveis aos patrimônios separados.

Essas despesas são reconhecidas na Companhia quando existe evidência convincente: 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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

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

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

##### Despesas operacionais--Continuação

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

#### **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.

#### **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.



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

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

#### **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. Contas-correntes com patrimônios separados**

Eventualmente a Companhia pode antecipar recursos para cobertura de custos relacionados à emissão das operações de securitização em regime fiduciário, os quais serão compensados posteriormente pelos patrimônios fiduciários quando concluída a operação de captação e a disponibilidade financeira dos mesmos.

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

A partir de 02 de maio de 2022 entrou em vigor a Resolução CVM N° 60, com algumas alterações em relação ao conjunto de normas vigentes para as companhias securitizadoras até então, onde as referidas companhias são obrigadas à sua adoção em até 180 dias após a vigência.

A Administração efetuou análise criteriosa do referido normativo e identificou que as questões reguladas de maior impacto na operação das Companhias Securitizadoras possuem caráter administrativo e de governança, sem impactos contábeis, e podem ser divididas em cinco, quais sejam:

- (i) Categorias de registro;
- (ii) Requisitos para órgãos estatutários;
- (iii) Procedimentos de obtenção, suspensão e cancelamento de registro perante a CVM;
- (iv) Prestação de serviços; e
- (v) Obrigações gerais - incluindo determinações sobre a retenção de saldos das operações.

Adicionalmente, a Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2022.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de R\$5 (R\$8 em 2021) representa haveres mantidos em conta corrente, conforme demonstrados a seguir:

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Depósitos bancários	5	8

### 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	31/12/2022	31/12/2021
Certificado de Depósito Bancário	Até dezembro de 2023	101,00%e 102,00% CDI	240	818

Referem-se a certificados de depósitos bancários emitidos pelo Banco Bradesco S.A. (AAA) que são remunerados à taxa de 101,00% e 102,00% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") com vencimentos até dezembro de 2022.

### 6. 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.

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

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

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

Ativo	Passivo	31/12/2022	31/12/2021
Polo Securitizadora	Lastro - 6ª e 7ª Séries	-	7
Polo Securitizadora	Lastro - 4ª e 5ª Séries	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 13ª Séries	140	113
Polo Securitizadora	Lastro - 11ª e 12ª Séries	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 16ª e 17ª Séries	28	7
Polo Securitizadora	Lastro - 21ª e 22ª Séries	17	7
Polo Securitizadora	Lastro - 20ª Serie	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 24ª e 25ª Séries	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 31ª, 32ª e 33ª Séries	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 34ª, 35ª e 36ª Séries	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 37ª, 38ª e 39ª Séries	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 43ª Série	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 44ª,45ª e 46ª Séries	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 40ª,41ª 42ª Séries	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 47ª,48ª 49ª Séries	9	8
Polo Securitizadora	Lastro - 50ª,51ª 52ª Séries	9	8
Polo Securitizadora	Lastro - 53ª e 54ª Séries	9	8
Polo Securitizadora	Lastro - 55ª Série	9	7
Polo Securitizadora	Lastro - 56ª e 57ª Séries	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 59ª, 60ª e 61ª Séries	8	7
Polo Securitizadora	Lastro - 62ª e 63ª Séries	9	7
Polo Securitizadora	Lastro - 65ª Série	-	7
Polo Securitizadora	Lastro - 67ª Série	9	7
		<b>335</b>	<b>270</b>

### 7. Outros créditos a receber

Refere-se, principalmente, a valores a receber referente a valores pagos com caixa proprietário relacionado com as operações de Certificado de Recebíveis Imobiliários que serão reembolsados pelos patrimônios separados e/ou partes envolvidas nas emissões, tais como cedentes, devedores e investidores no montante de R\$ 266 (R\$ 23, em 2021).

### 8. Tributos a compensar e recuperar

	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ/CSLL a recuperar	130	81
	<b>130</b>	<b>81</b>
Circulante	6	60
Não circulante	124	21

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

### 9. Impostos e contribuições a recolher

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
PIS e COFINS sobre resultados próprios	3	3
	<u>3</u>	<u>3</u>

### 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\$100 em 31 de dezembro de 2022 (R\$281 em 31 de dezembro de 2021); e pela provisão constituída para o pagamento de serviços com auditoria, no montante de R\$182 (R\$60 em 31 de dezembro de 2021).

### 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, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foi constituída devido ao prejuízo no exercício (R\$3 em 31 de dezembro de 2021).

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 2022 não foram constituídos devido ao prejuízo apresentado (R\$10 em 31 de dezembro de 2021), assim como não houve constituição referente às reservas especiais de lucros (R\$28 em 31 de dezembro de 2021), sendo que, até dezembro de 2022, foram pagos R\$10 a título de dividendos.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

### 11. Patrimônio Líquido--Continuação

c) Lucro líquido (Prejuízo) por ação

O lucro líquido (prejuízo) por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício. Inexistem ações adquiridas e mantidas em tesouraria no encerramento dos períodos apresentados.

### 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 2022, os ativos totais dos patrimônios separados, sob sua administração, montavam R\$154.393 (R\$163.805 em 31 de dezembro de 2021).

As receitas oriundas destas operações são integralmente dependentes destes patrimônios fiduciários aos quais a Companhia realiza as transações e caso tais operações fossem efetuadas junto a terceiros, os resultados auferidos poderiam ser substancialmente diferentes.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Receitas de prestação de serviços</b>		
Receita de serviços prestados	826	681
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita	(38)	(31)
	<u>788</u>	<u>650</u>

### 13. Resultado financeiro líquido

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receita financeira	84	29
	<u>84</u>	<u>29</u>

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

### 14. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Serviços profissionais especializados	321	300
Comunicação	32	32
Seguros	1	1
Despesas com Publicações	10	44
Outros serviços	742	299
	<u>1.106</u>	<u>676</u>

### 15. Operações com partes relacionadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Ativo</b>		
Conta corrente com lastros (Nota Explicativa nº 6)	335	270
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Resultado</b>		
Receitas de prestação de serviços (Nota Explicativa nº 11)	826	681

### 16. 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.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

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

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.

#### a) 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.

## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

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

b) 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 2022 e 31 de dezembro de 2021, 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.

c) 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.

d) 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.



## Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

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

31 de dezembro de 2022

<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)	-	240	-	240

31 de dezembro de 2021

<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)	-	818	-	818

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro e 2021, não houve transferência entre os níveis de hierarquia de valor justo.

### 17. 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 2022 e 2021:

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos</b>	<b>(147)</b>	54
Compensação de Prejuízo	-	(16)
<b>Base de Apuração Lucro Real</b>	<b>(147)</b>	38
IRPJ - alíquota de 15%	22	(6)
IRPJ - alíquota de 10%	-	-
CSLL - alíquota de 9%	12	(3)
<b>Impostos totais antes das adições e exclusões</b>	<b>34</b>	(9)
Efeito sobre adições e exclusões de despesas temporariamente indedutíveis	-	-
Ativo fiscal diferido sobre compensação de prejuízo fiscal	34	(4)
<b>Imposto efetivo calculado</b>	<b>-</b>	(13)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

### **18. 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 2022 e 2021.

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.

### **19. Outras informações**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

### **20. 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 21 patrimônios separados (em 31 de dezembro de 2021: 23 patrimônios separados), totalizando ativos totais da ordem de R\$154.393 (em 31 de dezembro de 2021: R\$163.805), que são lastro para R\$93.780 em Certificados de Recebíveis Imobiliários (em 31 de dezembro de 2021: R\$152.939).

### **21. Eventos subsequentes**

A Administração não identificou eventos subsequentes que pudessem modificar as demonstrações financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2022.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves  
Diretor-Presidente

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