

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

40<sup>a</sup>, 41<sup>a</sup> e 42<sup>a</sup> SÉRIES da 1<sup>a</sup> EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 40ª, 41ª e 42ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição na sede da Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em nosso website [www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br).

Atenciosamente,

**PENTÁGONO S.A. DTVM.**

\*Informamos que o relatório possui data-base de 31.12.16 e, portanto, foi elaborado nos termos da Instrução CVM nº 28/1983, revogada em 21.03.2017 pela Instrução CVM nº 583/16.

## Características da Emissora

- Denominação Social: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
- CNPJ/MF: 12.261.588/0001-16
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Mariano Augusto Cristóvão de Andrade
- Atividades: (i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários; (ii) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; (iii) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários em geral; (iv) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros; (v) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (vi) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (vii) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização de créditos imobiliários próprios ou de terceiros; (viii) realização de operações de *hedge* em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; (ix) realizar negócios e prestar serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário e prestação de serviços de consultoria; e (x) consultoria de investimentos para fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários.

## Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: 40ª; 41ª; 42ª.
- Data da Emissão (de todas as séries): 14/10/2016
- Data de Vencimento Esperado: (i) 40ª Série: 10/02/2023; e (ii) 41ª Série: 10/02/2024;

- Data de Vencimento Legal: (i) 40ª Série: 10/02/2023; (ii) 41ª Série: 10/02/2024; e (iii) 42ª Série: 10/03/2023;
- Banco Escriurador: Itaú Corretora de Valores S.A.
- Banco Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
- Código Cetip/ISIN:
  - (i) 40ª Série: 16J0858697/ BRPLSCCRIOS2;
  - (ii) 41ª Série: 16J0858698/ BRPLSCCRIOTO;
  - (iii) 42ª Série: 16J0858699/ BRPLSCCRIU8.
- Coordenador Líder: Banco BTG Pactual S.A.
- Instituição Custodiante da(s) CCI: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
- Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 22.976.241,70, na Data da Emissão.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela(s) Cédula(s) de Crédito Imobiliário, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia: (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora. Ademais, informa o(s) inadimplemento(s), conforme mencionado(s) no item 8 abaixo.

2. **Alterações Estatutárias:** (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve alterações estatutárias no período.

3. **Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa:** (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- **A Empresa**

- ➔ Atividade Principal: 64.92-1-00 - Securitização de créditos;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- ➔ Liquidez Geral: de 12,13 em 2015 para 6,14 em 2015;
- ➔ Liquidez Corrente: de 12,13 em 2015 para 6,14 em 2015;
- ➔ Liquidez Seca: de 12,13 em 2015 para 6,14 em 2015;
- ➔ Giro do Ativo: de 0,50 em 2015 para 0,61 em 2015.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia não apresentou Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido em 2015 e 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 9% em 2015 para 19% em 2016. Não houve grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido de 2015 para 2016. A empresa não apresentou Passivo Não Circulante em 2015 e 2016, e houve um aumento no índice de endividamento de 97,4% de 2015 para 2016.

Solicitamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis da Companhia, Relatório da Administração e o Parecer dos Auditores Independentes, para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

4. **Posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- **VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO:** (i) 40ª Série (CRI Sênior): R\$ 335.000,00; (ii) 41ª Série (CRI Mezaninos): R\$ 341.897,02; e (iii) 42ª Série (CRI Subordinados): R\$ 402.084,26;
- **ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL (de todas as séries):** IGP-M/FGV

- REMUNERAÇÃO: (i) 40ª Série (CRI Sênior): 9,75% a.a.; (ii) 41ª Série (CRI Mezaninos): 14,00% a.a.; e (iii) 42ª Série (CRI Subordinados): 10,50% a.a.

- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

→ 40ª Série:

Amortização:

10/08/2016 – R\$ 4.945,57828036  
12/09/2016 – R\$ 5.535,20278031  
10/10/2016 – R\$ 6.586,37300150  
10/11/2016 – R\$ 7.022,76413980  
12/12/2016 – R\$ 6.359,67144330

Amortização Extraordinária:

11/07/2016 – R\$ 7.055,82651520  
10/10/2016 – R\$ 2.266,00000000  
10/11/2016 – R\$ 6.650,00000000  
12/12/2016 – R\$ 4.632,00000000  
20/12/2016 – R\$ 20.406,00000000

Juros:

11/07/2016 – R\$ 4.282,81979232  
10/08/2016 – R\$ 4.437,41455583  
12/09/2016 – R\$ 4.450,56037805  
10/10/2016 – R\$ 3.988,95346616  
10/11/2016 – R\$ 4.091,85828858  
12/12/2016 – R\$ 3.939,43115920  
20/12/2016 – R\$ 1.084,72313150

→ 41ª Série: não houve pagamentos no período.

→ 42ª Série: não houve pagamentos no período.

- POSIÇÃO DO ATIVO:

16J0858697 - 40ª Série:

Quantidade em circulação: 57  
Quantidade em tesouraria: 0  
Quantidade total emitida: 57

16J0858698 - 41ª Série:

Quantidade em circulação: 09  
Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 09

16J0858699 - 42ª Série:

Quantidade em circulação: 02

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 02

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora: (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: conforme item 4 acima;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não aplicável;
- Pagamento dos juros dos CRI realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora: não houve.

6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de CRI, quando for o CASO: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de fundo de amortização para essas séries.

7. Relação dos bens e valores entregues à sua administração: (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a entrega de bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

8. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia no Termo de Securitização e eventuais documentos integrantes da operação: (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação:

- (i) Não cumprimento de obrigações não pecuniárias\*.

\*Para maiores informações acerca do inadimplemento acima mencionado, favor contatar por e-mail a equipe [comunicados@pentagonotruster.com.br](mailto:comunicados@pentagonotruster.com.br), ou através dos seguintes telefones: Vânia Lattanzi: (21) 3385-4952/ Yasmin Martins: (21) 3385-4953/ Tiago Brito: (21) 3385-4951.

9. **Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias de CRI:**  
(Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

O(s) CRI conta(m) com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta Fiduciária e as Garantias vinculadas ao Termo de Securitização; (ii) Patrimônio Separado; (iii) alienação fiduciária de imóveis; (iv) Obrigação de Recompra; e (v) Fundo de Reserva, conforme previsto no Termo de Securitização.

Os CRI não contam com garantia flutuante da Securitizadora.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permanece(m) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

10. **Existência de outras emissões, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que tenha atuado como agente fiduciário no período:** (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não aplicável.

11. **Parecer:**

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

12. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário:** (Artigo 12, alínea l, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da Emissora.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem





recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

**PENTÁGONO S.A. DTVM**

## DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

## Anexo 1

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

*(Em milhares de Reais)*

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Anexo 2**
**Demonstrações de resultados**
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**
*(Em milhares de Reais, exceto o lucro por ação)*

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Anexo 3

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

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

### **Opinião**

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

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

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Outros assuntos**

### **Demonstrações do valor adicionado**

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

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

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

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

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

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



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

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

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

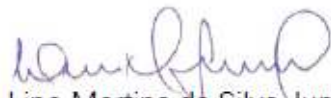
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2017

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



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