

Polo Fundo de  
Investimento  
Imobiliário - FII  
Recebíveis  
Imobiliários I

CNPJ: nº 14.080.689/0001-16  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

**Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2017 e 2016**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro  
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Telefone +55 (21) 2207-9400, Fax +55 (21) 2207-9000  
www.kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administradora do  
Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I  
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
Rio de Janeiro - RJ

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, 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, exceto pelos efeitos do assunto descrito no parágrafo 1 e os possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo 2 na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I em 30 de junho de 2017, 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 aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião com ressalvas

1. Conforme mencionado na nota explicativa nº 5b às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2017, o Fundo apresenta em seu balanço patrimonial certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"), no montante total de R\$ 97.800 mil, contabilizados pelo custo amortizado, líquido de provisão para perdas do valor recuperável. Conforme descrito na nota explicativa nº 18, a Administradora finalizou sua avaliação para fins de recuperabilidade do investimento em "CRIs", identificando indícios de perdas no valor recuperável em uma das operações, que levaram a complementação da provisão para perda para aproximadamente 59% do valor total da operação, no montante de R\$10.264 mil. O ajuste do valor do investimento foi realizado prospectivamente e não foi refletido nas demonstrações financeiras do Fundo de 30 de junho de 2017. Conseqüentemente, o resultado do Fundo referente ao exercício findo em 30 de junho de 2017, bem como seu



patrimônio líquido e o saldo do investimento, naquela data, estão supervalorizados em R\$ 10.264 mil.

2. Adicionalmente, o assunto supracitado, também afeta outros elementos das demonstrações financeiras, tais como, despesas e distribuição de lucros, que deveriam ter sido calculadas com base no patrimônio líquido do Fundo ajustado da provisão para valor recuperável dos investimentos, o que geraria ajustes no resultado do exercício findo em 30 de junho de 2017, bem como no patrimônio líquido e saldos patrimoniais. Esses efeitos e os respectivos ajustes não foram mensurados pela Administradora.

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 intitulada “Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC 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 com ressalvas.

#### **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. Além dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas”, determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

#### **Perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (Nota Explicativa nº 5(b))**

O valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários detidos pelo Fundo é determinada por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao alto nível de incerteza inerente à determinação do valor recuperável, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

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

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram a avaliação do desenho e implementação do modelo relacionado à elaboração do estudo técnico para determinação da estimativa do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários. Avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias. Analisamos a adequação do estudo técnico do valor recuperável e avaliamos também a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras, em especial em relação aos critérios e estimativas relevantes aplicados para determinar o valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários.



### **Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, 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 do Fundo 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 o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### **Responsabilidades dos auditores 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 uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão 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 do Fundo.
- 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo 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 a administração 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.

Fornecemos também à Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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 poderiam, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2017

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

Bruno Vergasta de Oliveira  
Contador CRC 1RJ093416/O-0 T-SP

## Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I

CNPJ nº 14.080.689/0001-16

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota	30/6/2017		30/6/2016		Passivo	Nota	30/6/2017		30/6/2016	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL			Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
<b>Circulante</b>		<b>16.606</b>	<b>15,01</b>	<b>13.668</b>	<b>12,70</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.748</b>	<b>1,58</b>	<b>1.144</b>	<b>1,06</b>
<b>Disponibilidades</b>		<b>2</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>0,01</b>	Provisão de IR a pagar		-	-	23	0,02
Bancos		2	-	3	0,01	Provisão de taxa de administração	11.a	93	0,08	93	0,09
<b>Ativos financeiros</b>						Rendimentos a pagar	8.e	792	0,72	983	0,91
De natureza não imobiliária		8.812	7,97	7.851	7,29	Provisão de taxa de performance	11.a	814	0,74	-	-
Cotas de fundos de investimento ICVM 555	4	8.812	7,97	7.851	7,29	Outros valores a pagar		49	0,04	45	0,04
De natureza imobiliária		7.792	7,04	4.827	4,48	<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>110.629</b>	<b>100,00</b>	<b>107.650</b>	<b>100,00</b>
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.a	2.471	2,23	2.276	2,11	Cotas integralizadas	8.a	95.430	86,26	95.430	88,65
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5.b	2.029	1,83	2.551	2,37	Lucros acumulados		15.199	13,74	12.220	11,35
Garantia CRI	5.c	3.292	2,98	-	-						
Outros valores a receber	9	-	-	987	0,92						
<b>Não circulante</b>		<b>95.771</b>	<b>86,57</b>	<b>95.126</b>	<b>88,36</b>						
<b>Ativos financeiros</b>											
De natureza imobiliária		95.771	86,57	95.126	88,36						
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5.b	98.500	89,04	96.995	90,10						
Provisão para perdas do valor recuperável	3.g	(2.729)	(2,47)	(1.869)	(1,74)						
<b>Total do ativo</b>		<b>112.377</b>	<b>101,58</b>	<b>108.794</b>	<b>101,06</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>112.377</b>	<b>101,58</b>	<b>108.794</b>	<b>101,06</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I

CNPJ nº 14.080.689/0001-16

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	<u>30/6/2017</u>	<u>30/6/2016</u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	5.a	17.029	19.140
Resultado com de cotas de fundos imobiliários	5.b	551	241
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<u>17.580</u>	<u>19.381</u>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>			
Resultado com cotas de fundos ICVM 555	4	827	1.063
Resultado com operações compromissadas		18	16
Resultado com ajuste de crava cotas		(983)	(258)
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<u>(138)</u>	<u>821</u>
<b>Outras receitas e despesas</b>			
Despesas de taxa de administração	11.a	(413)	(1.045)
Despesa de taxa de performance	11.a	(1.367)	-
Despesa de taxa de gestão	11.a	(678)	(5)
Outras receitas e despesas		(343)	(347)
<b>Resultado líquido de outras receitas e despesas</b>		<u>(2.801)</u>	<u>(1.397)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u>14.641</u>	<u>18.805</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I

CNPJ nº 14.080.689/0001-16

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldo em 30 de junho de 2015</b>		<b>95.430</b>	<b>7.386</b>	<b>102.816</b>
Resultado do exercício		-	18.805	18.805
(-) Distribuição de lucros	8.e	-	(13.971)	(13.971)
<b>Saldo em 30 de junho de 2016</b>		<b>95.430</b>	<b>12.220</b>	<b>107.650</b>
Resultado do exercício		-	14.641	14.641
(-) Distribuição de lucros	8.e	-	(11.662)	(11.662)
<b>Saldo em 30 de junho de 2017</b>		<b>95.430</b>	<b>15.199</b>	<b>110.629</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I

CNPJ nº 14.080.689/0001-16

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

	<u>30/6/2017</u>	<u>30/6/2016</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Aplicação em cotas de fundos ICVM 555	(40.264)	(39.753)
Aplicação em operações compromissadas	(39.076)	(30.761)
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	-	(3.173)
Aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	(28.695)	(23.083)
Resgate de cotas de fundos ICVM 555	40.121	38.931
Resgate de operações compromissadas	39.094	30.777
Resgate de cotas de fundos imobiliários	350	3.864
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	42.309	38.875
IR pago sobre aplicações financeiras	(201)	(144)
Pagamento de taxa de administração	(413)	(1.036)
Pagamento de taxa de custódia	(27)	(21)
Pagamento de taxa de gestão	(678)	(5)
Pagamento de taxa de performance	(552)	-
Pagamento de outras despesas com sistema financeiro	(57)	(53)
Pagamento de outras despesas administrativas	(60)	(59)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>11.851</u></b>	<b><u>14.359</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(11.852)	(14.362)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>(11.852)</u></b>	<b><u>(14.362)</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(1)</u></b>	<b><u>(3)</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa - início	3	6
Caixa e equivalentes de caixa - final	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>(Diminuição)/aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(1)</u></b>	<b><u>(3)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

### **1 Contexto operacional**

O Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I (“Fundo”) foi constituído em 31 de outubro de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, sendo sua primeira integralização de cotas em 28 de outubro de 2011.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas no médio e no longo prazos rentabilidade condizente com a sua política de investimento e que estejam dispostos a aceitar riscos inerentes à aplicação através de uma carteira composta preferencialmente por certificados de recebíveis imobiliários, cotas de fundos de investimento imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras hipotecárias, além de ativos de liquidez e demais ativos, observando o disposto no regulamento do Fundo.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo a empresas de propósito específico que tenham por objeto a emissão de certificados de recebíveis Imobiliários. Não obstante os ativos mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos de origem imobiliária, conforme permitido pela legislação vigente.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados em geral, conforme definidos pelo artigo 9º-B da Instrução CVM nº 554/14 e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de setembro de 2017.

# **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

### **3 Principais práticas contábeis**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### **a. Apuração de resultados**

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

#### **b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

#### **c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**

##### **i. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### **ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos investidos.
- **Empréstimos e recebíveis:** esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos certificados de recebíveis imobiliários.
- **Disponibilidades:** são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Títulos e valores mobiliários:** são cotas de fundos e títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural e estão representados pelas cotas de fundos investidos e certificados de recebíveis imobiliários.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

#### **d. Cotas de fundos de investimentos**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

#### **e. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2017 e 2016, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pela conta de disponibilidades, nos montantes de R\$ 2 e R\$ 3, respectivamente.

#### **f. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

#### **g. Provisão para redução no valor recuperável**

A provisão para perdas é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado.

A perda por redução no valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

#### **h. Provisão de ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

**Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

**Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

**Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

#### **i. Estimativas e julgamento contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo.

## **4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

### **Cotas de fundo de investimento ICVM 555**

	30/06/2017			30/06/2016		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$
Bradesco Fundo de Investimento Referenciado DI Federal Extra	869.949	10,1448	8.812	872.388	8,9998	7.851
			<u>8.812</u>			<u>7.851</u>

## **5 Ativos de natureza imobiliária - Aplicações Financeiras**

#### **a. Cotas de fundo de investimento imobiliário**

A carteira do Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII é constituída fundamentalmente por certificados de recebíveis imobiliários e possui suas cotas admitidas à negociação na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”).

	Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII	
	2017	2016
Quantidade de cotas	22.258	22.288
Valor da cota	111,00	102,10
<b>Valor de mercado</b>	<b>2.471</b>	<b>2.276</b>
Quantidade detida	22.258	22.288
Quantidade emitida	1.000.000	1.000.000
% Quantidade emitida	2,23%	2,23%
Vencimento	Sem vencimento	

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

#### **b. Certificado de recebíveis imobiliário**

O Fundo tem como política investir preponderantemente certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado.

As características dos certificados de recebíveis imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo

# Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I

CNPJ nº 14.080.689/0001-16

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Código CETIP	Emissor	Vencimento	(i) Lastro	(ii) Garantia	Remuneração	2017	2016	Quantidade	Valor
						Quantidade	Valor		
11F0044852	Polo Capital	15/10/2018	[1]	[3]	IGPM + 8%	-	-	40	941
11F0044853	Polo Capital	12/03/2019	[1]	[3]	IGPM + 12%	-	-	42	3.837
11K0024793	Polo Capital	12/11/2018	[1]	[3]	IGPM + 13,4%	-	-	32	3.770
12A0025475	Polo Capital	10/05/2019	[1]	[3]	IGPM + 8%	-	-	27	41
12A0025515	Polo Capital	11/05/2020	[1]	[3]	IGPM + 15%	62	4.460	62	6.959
(b) 12B0016437	Polo Capital	17/01/2020	[2]	[3]	IGPM + 8%	-	-	25	2.789
(b) 12B0016460	Polo Capital	17/01/2020	[2]	[3]	IGPM + 15%	-	-	12	730
(a) 12E0019366	Polo Capital	27/09/2016	[2]	[5]	IGPM + 8%	34	825	34	820
(a) 12E0019367	Polo Capital	27/12/2016	[2]	[5]	IGPM + 15%	12	-	12	-
13A0026630	Polo Capital	10/03/2020	[1]	[4]	IGPM + 7,5%	-	-	17	1.370
13A0026631	Polo Capital	10/03/2020	[1]	[4]	IGPM + 15%	27	3.667	27	3.949
(a) 13C0017641	Polo Capital	19/09/2018	[2]	[7]	IPCA + 13%	29	18.126	29	16.773
13E0008660	Polo Capital	10/05/2020	[1]	[6]	IGPM + 7,5%	88	688	88	1.675
13E0008670	Polo Capital	10/05/2020	[1]	[6]	IGPM + 13,5%	30	1.622	30	1.604
13H0072617	Polo Capital	10/03/2021	[1]	[4]	IGPM + 15%	12	4.558	12	4.078
13I0113151	Polo Capital	10/11/2017	[2]	[4]	IGPM + 15%	-	-	7	503
14D0082239	Polo Capital	10/05/2022	[1]	[4]	IGPM + 8,5%	-	-	8	1.802
14D0082240	Polo Capital	10/09/2024	[1]	[4]	IGPM + 14,5%	12	4.229	12	3.735
14J0105984	Polo Capital	10/10/2022	[1]	[4]	IGPM + 8%	13	3.212	13	2.714
15D0540147	Octante Sec	10/02/2024	[1]	[3]	IGPM + 8%	45	8.554	45	10.957
15D0540161	Octante Sec	10/02/2024	[1]	[3]	IGPM + 8%	16	7.373	16	6.231
15E0185165	Polo Capital	29/05/2020	[2]	[8]	CDI + 7%	13	3.516	13	4.343
15H0105481	Octante Sec	10/09/2023	[1]	[3]	IGPM + 14%	9	2.418	9	2.788
15L0542300	Polo Capital	10/07/2021	[1]	[3]	IGPM + 9,5%	9	1.589	9	2.766
15L0542301	Polo Capital	10/10/2021	[1]	[3]	IGPM + 15%	11	2.376	11	3.731
16B0742429	Polo Capital	10/09/2021	[1]	[3]	IGPM + 9,5%	2	323	2	677
16B0742430	Polo Capital	10/01/2022	[1]	[3]	IGPM + 15%	10	2.072	10	3.476
16E0124944	Polo Capital	10/03/2022	[1]	[3]	IGPM + 10%	6	1.357	6	2.042
16E0124967	Polo Capital	10/06/2023	[1]	[3]	IGPM + 15%	7	2.156	7	2.576
16H0204017	Polo Capital	10/01/2023	[2]	[3]	IGPM + 10%	23	5.610	-	-
16H0210067	Polo Capital	10/04/2024	[2]	[3]	IGPM + 15%	7	2.183	-	-
16J0858698	Polo Capital	10/02/2024	[2]	[3]	IGPM + 14%	9	2.692	-	-
16L0139227	Polo Capital	10/01/2023	[2]	[3]	IGPM + 10%	20	5.642	-	-
16L0139650	Polo Capital	10/02/2024	[2]	[3]	IGPM + 13%	9	2.823	-	-
17C0995498	Polo Capital	10/12/2021	[2]	[3]	IGPM + 9,5%	17	5.729	-	-
<b>Total</b>						<b>532</b>	<b>97.800</b>	<b>657</b>	<b>97.677</b>
<b>Circulante</b>							<b>2.029</b>		<b>2.551</b>
<b>Não circulante</b>							<b>95.771</b>		<b>95.126</b>

(a) PDD CRI	Valor Total
12E0019366	(171)
13C0017641	(1.525)
12E0019367	(1.033)
<b>Total:</b>	<b>(2.729)</b>

(b) Garantia CRI	Valor Total
12B0016437	2.953
12B0016460	339
<b>Total:</b>	<b>3.292</b>



# **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **Lastro**

1. CRI lastreado em créditos pulverizados relativos a financiamentos imobiliários (originados pela incorporadora).
2. CRI lastreado em Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") representativa de financiamento corporativo para desenvolvimento de empreendimento residencial.

### **Garantia**

3. Nos casos de créditos comprados de operações ainda sem "habite-se" ou em que a Alienação Fiduciária não esteja em favor da securitizadora que detém o ativo, a incorporadora fica coobrigada perante o credor ao pagamento de parcelas em atraso ou recompra integral do crédito. Atualmente, todos os empreendimentos constantes na carteira já possuem o "habite-se".
4. Alienação fiduciária de 50% do capital social da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., de todos os valores pagos a essa SPE relativos às quotas alienadas, tais como dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, etc., e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou entregues à SPE e de todos os direitos detidos pela SPE em relação à conta bancária vinculada pela qual deverão transitar os recursos dos direitos cedidos fiduciariamente descritos anteriormente.
5. Alienação fiduciária de 100% das quotas da Sociedade Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. (CNPJ: 08.698.531/0001-01) e de todos os dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições, redução de capital e quaisquer outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas alienadas da Sociedade.
6. Coobrigação Gafisa.
7. Alienação fiduciária de 100% das cotas da KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ/MF 14.007.592/0001-88) e cessão fiduciária de todos os dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições, redução de capital e quaisquer outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas alienadas da Sociedade.
8. Alienação fiduciária do Patio Renault. Coobrigação de toda e qualquer parcela dos Créditos Imobiliários não pagos pela devedora.

### **c. Certificado de recebíveis imobiliário (Garantias a Receber)**

A companhia Viver Incorporadora e Construtora S.A., devedora dos lastros da 6ª e 7ª séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora, entrou em recuperação judicial em 16 de setembro de 2016.

Diante do quadro de inadimplência da Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") lastro das 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora ("CRI 6 e 7"), foi deliberado o seu vencimento antecipado em 20 de abril de 2016. Ao longo do exercício findo em 30 de junho de 2017 foram executadas as garantias, que consistiam em: (i) alienação fiduciária de cotas correspondentes a 50% do capital social da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("Plarcon"), que foram registradas em nome da Polo Securitizadora, na qualidade de representante dos detentores dos CRI e do respectivo patrimônio fiduciário do CRI 6 e 7, em 23 de setembro de 2016. O valor patrimonial da Plarcon em 30 de junho de 2017 é de R\$ 8.305, e o valor recuperável estimado de realização desta garantia pela Administradora, com base no valor patrimonial, é de R\$ 4.153 para o patrimônio fiduciário; (ii) os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas: 2.540, 2.541, 2.835, 2.914 e 6.276 abertas perante cartório de registro de imóveis em Itu-SP, foram incorporados em nome da Polo Securitizadora, na qualidade de representante dos detentores dos

# **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

CRI e do respectivo patrimônio fiduciário, em 30 de junho de 2017. O valor recuperável estimado de realização desta garantia é de R\$ 1.139 para o patrimônio fiduciário, com base no valor de venda forçada estimado pelo laudo de avaliação,; e (iii) a SPE não possui nenhuma unidade em estoque, e conta com um caixa total de R\$ 2.027, dos quais R\$ 1.013, 50% do caixa, são relativos à parte que cabe aos detentores dos CRI 6ª e 7ª séries.

O Plano proposto pela Viver basea-se na promoção de um aumento de capital mediante a emissão de novas ações, a serem subscritas pelos credores e integralizada mediante capitalização dos créditos. O preço de emissão das novas ações será de R\$1,98 (um real e noventa e oito centavos), fixado com base na cotação de fechamento dos últimos 30 pregões realizados antes da apresentação do Plano (06/02/2017). Estimamos que o valor das ações sobre o Valor patrimonial da empresa, após o Plano de conversão em ações, deve ficar abaixo do valor da incorporadora de capital aberto que possui hoje o menor P/VPA do mercado. Assim, na nossa estimativa o P/VPA deve ser da ordem de 29%, acarretando num preço de ação da ordem de R\$0,30 (trinta centavos). Esse valor implica numa recuperação de aproximadamente 15% do valor do crédito atual, aproximadamente R\$ 212.

Em 30 de junho de 2017 o saldo devedor total dos CRI das 6ª e 7ª séries correspondia a R\$ 5.315 e R\$ 339, respectivamente. O Fundo detem parte do CRI da 6ª série, que correspondem aos CRI seniores da referida emissão, no montante de R\$ 2.953, e todos os CRI da 7ª série, que correspondem aos CRI subordinados da referida emissão, no montante de R\$ 339.

Não foram constituídas provisões para perda de valor recuperável do saldo do crédito do Fundo, considerando o regime de subordinação das séries e que o saldo estimado do valor recuperável das garantias executadas em 30 de junho de 2017 é superior ao montante de saldo devedor de CRI.

## **6 Gerenciamento e fatores de riscos**

### **a. Gerenciamento**

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessário. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

# **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **b. Fatores de risco**

#### **i. Risco de liquidez**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar a liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de prazo indeterminado. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez descrito acima.

#### **ii. Restrições à alienação das cotas pelos cotistas**

Conforme previsto no Regulamento, a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral. Dessa forma, o cotista estará impedido de alienar suas cotas nesse prazo de suspensão e não há como assegurar que este encontrará novo comprador após o prazo de suspensão e/ou que o preço de alienação das cotas permanecerá o mesmo.

#### **iii. Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos ativos, excluídas as despesas e os encargos previstos no Regulamento para a manutenção do Fundo.

#### **iv. Risco relativo à concentração e à pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nessa hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**v. *Risco de diluição***

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**vi. *Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos***

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora, do Custodiante ou FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

**vii. *Risco de atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários***

Os empreendimentos imobiliários originadores do lastro dos ativos podem encontrar-se em fase de desenvolvimento. Nesse caso, eventuais atrasos na conclusão de tais empreendimentos ou na obtenção do correspondente “Habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**viii. *Risco de sinistro***

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos originadores de lastro para os ativos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**ix. *Riscos de prazos***

Os CRI, cotas de FII, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo, são aplicações de médio e longo prazos que possuem baixa liquidez no mercado secundário, e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Nesse mesmo sentido, os ativos de liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Dessa forma, a realização da marcação a mercado dos ativos do Fundo visando ao cálculo do patrimônio líquido deste pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então.

Mesmo nas hipóteses de os ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente a negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento antes dos eventos de amortização das cotas.

**x. *Riscos relativos à liquidez dos investimentos e oscilação de preços dos ativos***

O Fundo poderá adquirir ativos com pouca liquidez no mercado secundário. Entre tais ativos, o Fundo poderá adquirir imóveis, que podem sofrer desvalorização ou depreciação. Caso o Fundo tenha necessidade de alienar tais ativos, inclusive em decorrência da execução de garantias reais, poderá enfrentar dificuldades para venda ou obter valores abaixo do valor contábil dos ativos ou mesmo insuficientes para o adimplemento de créditos do Fundo, em caso de execução de garantias, resultando em perdas para os cotistas.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

***xi. Riscos relativos aos certificados de recebíveis imobiliários***

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei no 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos investidores.

***xii. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI***

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas a tal operação. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Dessa forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

***xiii. Risco proveniente do uso de derivativos***

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

***xiv. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária***

A Medida Provisória no 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, prevê que "permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Ainda que a companhia securitizadora institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro do(s) CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de naturezas fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários do lastro em caso de falência. Nessa hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**xv. *Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI***

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI, em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do Contrato lastro dos CRI, a respectiva companhia securitizadora poderá promover a amortização e/ou o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, o produto da amortização e/ou resgate antecipado desses CRI poderá ser utilizado para a amortização das cotas, que poderão ter o prazo de investimento alterado.

A capacidade da companhia securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com nenhuma garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos respectivos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado constituído de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

**xvi. *Risco de contingências ambientais***

Por se tratar de investimento indireto em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais empreendimentos imobiliários podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

**xvii. *Risco de despesas extraordinárias***

O Fundo poderá vir a ser proprietário de imóveis e estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contratação de serviços de segurança, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou na conclusão dos imóveis, e o Fundo de Reserva poderá não ser suficiente para que o Fundo arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

#### **xviii. Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, dos interesses e das prerrogativas dos cotistas são responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e a manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, a Gestora, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

#### **xix. Riscos tributários**

A Lei no 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita (exceto em relação àquela obtida com aplicações em renda fixa não realizadas em CRI, LCI, LH e cotas de FII), desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25 % (vinte e cinco por cento) das cotas.

De acordo com disposições previstas na Lei no 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas em relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que suas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% - vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento - a 15,0% - quinze por cento-, dependendo do prazo do investimento), nos termos da Lei no 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a essa tributação a remuneração produzida por CRI, LCI e cotas de FII, nos termos da Lei no 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **xx. *Risco do investimento nos ativos de liquidez***

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos de liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% - vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento - a 15,0% - quinze por cento-, dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### **xxi. *Risco institucional***

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implantação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio, têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, para alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a esse processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.



# **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

### **xxii. Riscos macroeconômicos gerais**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e às condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, a situação financeira, os resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

# **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Considerando que é um investimento voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

### **xxiii. *Risco de desenquadramento passivo involuntário***

Sem prejuízo do estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade esperada pelos cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item (iii), não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo para fins de liquidação será ao menos equivalente ao seu valor patrimonial, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

### **xxiv. *Risco de amortização antecipada das cotas***

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das cotas, não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

### **xxv. *Risco de conflito de interesses***

A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo ativos cuja estruturação, distribuição, emissão, origem, securitização, administração e/ou gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Gestora ou, conforme o caso, por suas partes relacionadas e demais pessoas ligadas. Contudo, a aquisição de ativos com estas características pelo Fundo depende de aprovação pela Assembleia Geral.

### **xxvi. *Risco jurídico***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a esse tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

### **xxvii. *Risco de não materialização das perspectivas contidas nos prospectos de oferta das cotas***

Os prospectos, se houver, contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

# **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Embora as informações dos prospectos de oferta das cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

### **xxviii. *Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas***

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, entre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

### **xxix. *Demais riscos***

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais

## **7 Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que registrados em bolsa ou mercado de balcão organizado, na modalidade com garantia e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016, o Fundo não realizou operações com derivativos.

## **8 Patrimônio líquido**

### **a. Emissão de cotas**

Na subscrição de cotas, será utilizado o valor da cota em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor à Instituição Administradora, em sua sede ou dependências.

A primeira emissão de Cotas do Fundo foi realizada sendo a primeira série 954.304 cotas, com valor de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, totalizando R\$ 95.430.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

Por proposta do gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, para aquisição de novos ativos, de acordo com a sua política de investimento, observado que:

- i.** O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo-se em vista o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas;
  - ii.** Ao(s) cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuir(em), no prazo máximo de 30 dias, a ser divulgado aos cotistas pela instituição administradora após a concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM;
  - iii.** Em caso de ocorrer uma nova emissão, o(s) cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e
  - iv.** As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.
- b. Amortização de cotas**  
O Fundo poderá amortizar suas cotas, total ou parcialmente, a critério da Gestora, sempre que verificar a existência de disponibilidade de caixa no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Não ocorreram amortizações de cotas nos exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

**c. Resgate**

As cotas somente poderão ser resgatadas ao final do prazo de duração do Fundo ou na ocorrência de liquidação antecipada do Fundo, não podendo o cotista requerer o resgate antecipado de suas cotas.

**Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I**  
**CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**d. Negociação das cotas**

As cotas são admitidas à negociação em mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

<u>Data</u>	<u>Preço médio (R\$)</u>	<u>Preço de fechamento (R\$)</u>
28/07/2016	104,00	104,80
30/08/2016	110,00	110,00
30/09/2016	112,00	113,50
31/10/2016	116,00	116,33
29/11/2016	112,00	112,00
29/12/2016	110,99	109,80
31/01/2017	106,99	106,00
24/02/2017	115,00	114,50
31/03/2017	114,99	115,00
28/04/2017	115,15	121,90
31/05/2017	113,01	113,10
28/06/2017	111,50	111,50

**e. Distribuição de rendimentos**

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>14.641</b>	<b>18.805</b>
<b>Adições/Exclusões:</b>	<b>(2.977)</b>	<b>(5.209)</b>
Certificados de Recebíveis Imobiliários	(4.449)	(5.210)
Aplicações financeiras	170	(51)
Ajuste crava-cotas	983	(259)
Despesas administrativas	319	311
<b>Base para rendimentos no exercício</b>	<b>11.664</b>	<b>13.596</b>
<b>Rendimentos pagos no exercício (i)</b>	<b>10.870</b>	<b>12.988</b>
Rendimentos a distribuir (ii)	792	983
Percentual distribuído	99,98%	102,76%

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo Administrador.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em Assembleia.

(ii) A parcela de R\$792 foi liquidada em 7 de julho de 2017.

#### **f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade**

<b>Exercícios findos em</b>	<b>Valor da cota (i)</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>Rentabilidade (%)</b>
30 de junho de 2016	112,80	103.933	20,26
30 de junho de 2017	115,93	109.901	15,34

(i) Valor da cota consideradas as amortizações e as distribuições de rendimento no exercício.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

#### **9 Outros valores a receber**

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ajuste crava cotas	<b>(a)</b>	-	983
Taxa BMF&Bovespa a diferir	<b>(b)</b>	-	4
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>987</b>

**(a) Ajuste crava cotas**

O Fundo tem como parâmetro a utilização da cota de abertura para divulgação do seu patrimônio líquido. Sendo assim, em 2016, foi contabilizado o valor de R\$ 983 como ajuste crava cotas positivo, relativo ao estorno do pagamento de rendimentos, ocorrido após abertura da cota do Fundo.

**(b) Taxa BMF&Bovespa a diferir**

O Fundo possuía em 2016 um valor de R\$ 4 a receber, referente a taxa BMF&Bovespa a diferir.

#### **10 Prestadores de serviços**

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

# Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 11 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2017		2016	
	R\$	% Sobre o PL médio	R\$	% Sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Despesa com taxa de administração	413	0,38%	1.045	1,05%
Despesa tributária	191	0,18%	203	0,20%
Despesa com taxa CVM	26	0,02%	26	0,03%
Despesa com taxa de custódia	27	0,02%	21	0,02%
Despesa com taxa CETIP/SELIC	22	0,02%	14	0,01%
Despesa com taxa de performance	1.367	1,24%	-	0,00%
Outras despesas	755	0,69%	1.329	1,34%
Total	<b>2.801</b>	<b>2,55%</b>	<b>2.638</b>	<b>2,65%</b>

#### a. Remuneração do Administrador e do Gestor

##### i. Administrador

Pelos serviços prestados de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de escrituração das cotas, será devida uma Taxa de Administração equivalente ao percentual de 1% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) com base no valor do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior, sendo os valores cobrados no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços (“Remuneração”), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 11,5, valor este a ser reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M do período (“Remuneração Mínima”).

##### ii. Gestor

Adicionalmente à Taxa de Administração, o Fundo remunerará a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização da cota do Fundo que exceder a variação do IGP-M/FGV acrescido de sobretaxa de 8% (oito por cento) ao ano (“Benchmark”), calculado pro rata temporis, e incidente sobre o valor da cota-base.

A Taxa de Performance será calculada separadamente por cada cota.

A Taxa de Performance é provisionada por dia útil e será paga semestralmente até o 10º (décimo) dia útil dos meses de julho e janeiro.

O valor total da provisão da Taxa de Performance apurado ao final de cada mês será fixado na carteira do Fundo e será pago semestralmente até o 10º dia útil dos meses de julho e janeiro.



## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

No início de cada mês, será iniciada nova provisão da Taxa de Performance.

O cálculo da Taxa de Performance terá como base o valor da cota da data mais recente entre a data de sua integralização e a data referente ao último dia do último mês em que houve provisionamento da Taxa de Performance (esta última a “Data Final” e a referida cota é denominada “Cota Base”).

Sem prejuízo dos pagamentos semestrais da Taxa de Performance, caso num dado mês não haja provisionamento da Taxa de Performance em decorrência de não atingimento do Benchmark, para efeitos do cômputo da Taxa de Performance, o valor da Cota Base será equivalente ao valor da cota apurado na Data de Provisão de Rendimentos mais recente, descontado pela composição das rentabilidades apuradas nos meses consecutivos, encerrados, em que não houve provisionamento da Taxa de Performance (“Cota Base Ajustada”), a ser calculado conforme fórmula abaixo:

- i. Representa o valor da Cota Base Ajustada;
- ii. Representa o valor da cota apurado na Data de Provisão de Rendimentos mais recente; e
- iii. Representa a rentabilidade do Fundo verificada no “n-ésimo” período consecutivo em que não houve apuração de performance, e o denominador da razão acima representa o acumulado de tais rentabilidades.

Após a aplicação do procedimento descrito no item acima, tão logo o Fundo encerre o mês com nova provisão de Taxa de Performance, o valor da Cota Base voltará a ser apurado conforme o disposto.

Observado o disposto no Regulamento, em especial em seu item que trata da apuração da Taxa de Performance, todas as demais despesas do Fundo já estarão deduzidas, inclusive a Taxa de Administração.

Não poderão ser cobradas do Cotista outras taxas, tais como taxa de ingresso e/ou saída.

## **12 Alterações no Regulamento**

Em 25 de novembro de 2015 entrou em vigor a Instrução CVM nº 571, que alterou a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e obrigou a adaptação dos Fundos de Investimento Imobiliários nos termos da norma. Para fins de atendimento à nova instrução supracitada, o Regulamento do Fundo foi alterado em 28 de setembro de 2016.

Por instrumento particular, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição administradora, custodiante e escrituradora de cotas do Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I, alterou a redação do regulamento do Fundo, a fim de adequá-lo às alterações promovidas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 3 de maio de 2017, que deliberou, entre outros temas, pela aprovação da alteração da forma de cálculo do valor unitário das cotas, de abertura para fechamento, e pela aprovação da mudança de endereço do administrador do Fundo.

## **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

#### **13 Política de divulgação das informações**

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária e a ata da Assembleia geral extraordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

#### **14 Informações Tributárias**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

**Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I  
CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

**15 Informações sobre transações com partes relacionadas**

O Fundo paga taxa de administração e custódia à Administradora/Gestora conforme detalhado na Nota 11.

O Fundo aplicou 2,23% do seu patrimônio líquido em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, administrado e gerido pelas mesmas prestadoras de serviços de administração e gestão.

O Fundo realizou operações de compra de Certificado de Recebíveis Imobiliário, tendo como contraparte empresa pertencente ao mesmo grupo econômico da sua Gestora, além de aplicações em Cotas de Fundos Imobiliário de mesma Administradora e Gestora, conforme detalhado na Nota 5. Tais aquisições foram ratificadas e/ou aprovadas pelos cotistas em assembleia e foram realizadas de forma razoável e equitativa, de acordo com as condições que prevaleciam no mercado quando das respectivas aquisições ou em que o Fundo contrataria com terceiros.

# Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Emissor	Código CETIP	Características	2017	2016
Polo Capital	11F0044852	1ª emissão da série 1ª lastreadas pela CCI	-	941
Polo Capital	11F0044853	1ª emissão da série 2ª lastreadas pela CCI	-	3.837
Polo Capital	11K0024793	1ª emissão da série 3ª lastreadas pela CCI	-	3.770
Polo Capital	12A0025475	1ª emissão da série 4ª lastreadas pela CCI	-	41
Polo Capital	12A0025515	1ª emissão da série 5ª lastreadas pela CCI	4.460	6.959
Polo Capital	12B0016437	1ª emissão da série 6ª lastreadas pela CCI	-	2.789
Polo Capital	12B0016460	1ª emissão da série 7ª lastreadas pela CCI	-	730
Polo Capital	12E0019366	1ª emissão da série 8ª lastreadas pela CCI	996	820
Polo Capital	12E0019367	1ª emissão da série 9ª lastreadas pela CCI	1.033	-
Polo Capital	13A0026630	1ª emissão da série 11ª lastreadas pela CCI	-	1.370
Polo Capital	13A0026631	1ª emissão da série 12ª lastreadas pela CCI	3.667	3.949
Polo Capital	13C0017641	1ª emissão da série 13ª lastreadas pela CCI	19.651	16.773
Polo Capital	13E0008660	1ª emissão da série 14ª lastreadas pela CCI	688	1.675
Polo Capital	13E0008670	1ª emissão da série 15ª lastreadas pela CCI	1.622	1.604
Polo Capital	13H0072617	1ª emissão da série 17ª lastreadas pela CCI	4.558	4.078
Polo Capital	13I0113151	1ª emissão da série 19ª lastreadas pela CCI	-	503
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	-	1.802
Polo Capital	14D0082240	1ª emissão da série 22ª lastreadas pela CCI	4.229	3.735
Polo Capital	14J0105984	1ª emissão da série 25ª lastreadas pela CCI	3.212	2.714
Polo Capital	15E0185165	1ª emissão da série 28ª lastreadas pela CCI	3.516	4.343
Polo Capital	15L0542300	1ª emissão da série 31ª lastreadas pela CCI	1.589	2.766
Polo Capital	15L0542301	1ª emissão da série 32ª lastreadas pela CCI	2.376	3.731
Polo Capital	16B0742429	1ª emissão da série 34ª lastreadas pela CCI	323	677
Polo Capital	16B0742430	1ª emissão da série 35ª lastreadas pela CCI	2.072	3.476
Polo Capital	16E0124944	1ª emissão da série 37ª lastreadas pela CCI	1.357	2.042
Polo Capital	16E0124967	1ª emissão da série 38ª lastreadas pela CCI	2.156	2.576
Polo Capital	16H0204017	1ª emissão da série 43ª lastreadas pela CCI	5.610	-
Polo Capital	16H0210067	1ª emissão da série 45ª lastreadas pela CCI	2.183	-
Polo Capital	16J0858698	1ª emissão da série 41ª lastreadas pela CCI	2.692	-
Polo Capital	16L0139227	1ª emissão da série 47ª lastreadas pela CCI	5.642	-
Polo Capital	16L0139650	1ª emissão da série 48ª lastreadas pela CCI	2.823	-
Polo Capital	17C0995498	1ª emissão da série 50ª lastreadas pela CCI	5.729	-
			<b>82.184</b>	<b>77.701</b>

## 16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

# **Polo Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários I CNPJ nº 14.080.689/0001-16**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

## **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

*(Em milhares de reais, exceto quando especificado)*

O processo mencionado na nota explicativa 5.c faz referência a Recuperação Judicial da Companhia Viver Incorporadora e Construtora, devedora dos lastros da 6ª e 7ª séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora. O Fundo não é parte no processo.

### **17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **18 Eventos subsequentes**

Em 18 de agosto de 2017, após análise do Gestor e Administrador do Fundo, foi constituído complemento de provisão para o equivalente a 59% sobre o valor total do CRI da 13ª Série de 1ª Emissão da Polo Securitizadora, cuja devedora é a KPFR Participações e Empreendimento Imobiliários S.A (“KPFR”), no montante total de R\$ 10.264 mil.

Considerando que as obras do empreendimento dado em garantia sofreram atrasos e desaceleração das vendas das unidades, bem como os repasses dos recebíveis que garantiam a operação também sofreram atrasos, foi realizada Assembléia de titulares de CRI em março de 2016 que deliberou pela prorrogação do primeiro vencimento de amortização do CRI para Outubro de 2017.

A garantia deste CRI é dada pela alienação fiduciária das cotas da KPFR, bem como pela cessão fiduciária de todos os direitos patrimoniais (dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, etc.) a serem pagos pela KPFR relativos às ações alienadas.

Em análise realizada pelo Gestor e Administrador do Fundo, acerca do valor patrimonial das cotas dadas em garantia, concluiu-se que ocorreu uma deterioração no seu valor, sendo necessário realizar a reavaliação do ativo dentro do Fundo.

Nesta mesma data, o Fundo registrou a monetização do excesso de taxa existente dos CRIs subordinados da 2ª e da 15ª Séries da 1ª Emissão da Polo Securitizadora que possuem uma curva pré-determinada de rendimento. Esse excesso se materializou para o CRI da 2ª Série através de um ganho de R\$ 6.660 mil e para o CRI da 15ª Série através de um ganho de R\$ 1.687 mil, totalizando um ganho total de R\$ 8.347 mil. Esse ganho foi refletido na distribuição aos cotistas a título de rendimento em setembro de 2017.

\* \* \*

Jorge Cezar Porciano Derossi  
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas  
Diretor - CPF: 008.991.207-17