

Demonstrações Financeiras

Polo Capital Securitizadora S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório da administração.....	1
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	3
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado	9
Demonstração do resultado abrangente	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	11
Demonstração dos fluxos de caixa.....	12
Demonstração do valor adicionado.....	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

Relatório da Administração sobre o Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

A Administração da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Companhia”), sociedade por ações constituída em 31 de maio de 2010, vem apresentar-lhes o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, devidamente acompanhado do Relatório dos Auditores Independentes.

Ambiente Econômico:

O cenário macroeconômico brasileiro em 2025 foi marcado por uma reconfiguração das expectativas, com o país enfrentando uma volatilidade maior do que a prevista inicialmente, exigindo respostas rápidas das autoridades monetárias e fiscais diante de um panorama global desafiador.

Taxa de juros (Selic): Ao contrário da trajetória de queda vista em parte do ano anterior, 2025 exigiu que o Banco Central do Brasil adotasse uma postura mais austera. Para conter o distanciamento das metas de inflação e a desvalorização cambial, a taxa Selic encerrou o ano em patamares mais elevados, visando ancorar as expectativas do mercado e garantir a estabilidade do crédito.

Inflação: Em 2025, o controle inflacionário enfrentou novos testes. Pressões vindas dos preços de alimentos e energia, somadas à valorização do dólar, mantiveram o IPCA sob vigilância constante. Embora o regime de metas tenha sido preservado, o índice mostrou resistência em convergir para o centro da meta, demandando rigor na política monetária.

Crescimento econômico: O PIB brasileiro apresentou um desempenho resiliente em 2025. O crescimento foi sustentado principalmente pelo vigor do mercado de trabalho e pelo consumo das famílias. Contudo, o custo mais elevado do capital (juros altos) atuou como um freio para investimentos produtivos de longo prazo, mantendo a expansão em um ritmo moderado.

Câmbio: A taxa de câmbio em 2025 foi um dos principais vetores de incerteza. O Real sofreu pressões devido ao diferencial de juros globais e às dúvidas sobre o cenário fiscal interno. A volatilidade do dólar influenciou diretamente os custos de produção e a dinâmica das exportações, exigindo cautela dos agentes econômicos.

Política fiscal: O debate sobre o equilíbrio das contas públicas foi o tema central de 2025. O governo buscou reforçar o compromisso com as metas de superávit primário e o arcabouço fiscal, enfrentando o desafio de conciliar gastos sociais com a necessidade de reduzir a dívida pública para manter a confiança dos investidores nacionais e estrangeiros.

Emprego: O mercado de trabalho foi um dos destaques positivos de 2025, com a taxa de desemprego atingindo níveis historicamente baixos. A geração de vagas formais seguiu aquecida, embora a escassez de mão de obra qualificada em setores técnicos tenha surgido como um novo gargalo para o crescimento das empresas.

Em síntese, o cenário econômico brasileiro em 2025 foi de transição e cautela. As políticas econômicas foram testadas por choques de custos e incertezas fiscais, mas a solidez das instituições e o dinamismo do consumo interno permitiram que o país navegasse por um ano de ajustes necessários para a sustentabilidade futura.

No mercado imobiliário, o ano de 2025 demonstrou uma maturidade frente ao cenário de juros. Apesar do crédito mais caro, o setor se manteve aquecido por meio de programas habitacionais de larga escala e pelo foco em empreendimentos de médio e alto padrão. A consolidação de novos modelos de financiamento e o uso de tecnologias de construção ajudaram a manter o ritmo de lançamentos e vendas em níveis saudáveis.

Capital Social

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

Informações Adicionais

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

A Administração.
Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2026.

Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves
Diretor

Conrado Valiante da Rocha
Diretor

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Acionistas da

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Polo Capital Securitizadora S.A.** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Polo Capital Securitizadora S.A.**, em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações, e seus fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Receitas de prestações de serviços.	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
A Companhia atua na estruturação de securitização de créditos imobiliários, a qual faz jus a valores definidos contratualmente, a título de taxa de administração, devidas pelos respectivos patrimônios fiduciários. Conforme apresentado na demonstração do resultado e na nota explicativa nº 12, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Companhia apresentou receita líquida de serviços prestados no montante de R\$ 776 mil. Considerando a sua relevância e o impacto direto no resultado da Companhia, a receita líquida de serviços prestados foi considerada como o principal assunto de auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil das receitas; (ii) análise dos documentos fiscais de prestação de serviços, por amostragem; (iii) verificação da entrada dos recursos em conta corrente da Companhia, por amostragem; (iv) revisão analítica da receita, visando identificar oscilações ou variações fora das operações com emissões da Companhia, que pudessem resultar em receitas não reconhecidas ou reconhecidas por valores incorretos ou fora de sua competência; v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas pela Companhia relacionadas a este assunto. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que os valores registrados são adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Demonstração do valor adicionado (DVA)

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditores

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

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

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

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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 da Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade 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 a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

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

São Paulo, 04 de março de 2026.

blb⁺ auditores
e consultores

BLB Brasil Auditores Independentes SP

CRC 2SP040948/O-9



Remerson Galindo de Souza

CRC 1SP218219/O-2

Polo Capital Securitizadora S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	6	5
Aplicações financeiras	5	329	1.064
Tributos a compensar e recuperar	7	-	-
Conta corrente com patrimônios fiduciários	6	534	233
Outros créditos a receber		2	-
		871	1.302
Não Circulante			
Créditos Tributários		-	-
Tributos a compensar e recuperar	7	38	36
		38	36
Total do ativo		909	1.338
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		77	52
Impostos e contribuições a pagar sobre os lucros		68	19
Impostos e contribuições a recolher	8	4	5
Dividendos a pagar		128	64
Outras contas a pagar	9	4	6
		281	146
Patrimônio líquido	10		
Capital social		500	500
Reserva legal		100	97
Reserva especial de lucros		28	595
		628	1.192
Total do passivo e patrimônio líquido		909	1.338

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional bruta			
Receita líquida de serviços prestados	11	791	776
Resultado bruto		791	776
Despesas e outras receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(323)	(613)
Despesas tributárias		(2)	(6)
Créditos tributários – lastros		93	57
Outras receitas/(despesas) operacionais		5	39
Resultado financeiro líquido	12	178	115
		(49)	(408)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		742	368
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	16	(228)	(99)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		514	269
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação R\$		1,03	0,54
Quantidade de ações ao final do exercício		500.000	500.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	514	269
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de resultados abrangentes	<u>514</u>	<u>269</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de lucros			Total
		Reserva legal	Reserva especial de lucros	Lucros/ (prejuízos) acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2023	500	83	404	-	987
Resultado líquido do exercício	-	-		269	269
Reserva legal	-	14	(14)	-	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	(64)	-	(64)
Reserva especial de lucros	-	-	269	(269)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	500	97	595	-	1.192
Resultado líquido do exercício	-	-	-	514	514
Destinação:					
Reserva legal	-	3	(3)		-
Dividendo mínimo obrigatório	-		(128)		(128)
Reserva especial de lucros	-	-	514	(514)	
Dividendos distribuídos	-	-	(950)	-	(950)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	500	100	28	-	628

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	514	269
Ajustes:		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>-</u>	<u>1</u>
Lucro (prejuízo) líquido ajustado do exercício	<u>514</u>	<u>270</u>
Variações nos ativos e passivos		
Aplicações financeiras	735	(1.064)
Conta corrente com patrimônios fiduciários (Ativo)	(301)	169
Tributos correntes a recuperar	(2)	147
Outros créditos a receber	(2)	818
Fornecedores	25	38
Impostos e contribuições a recolher	(1)	(2)
Impostos e contribuições a pagar sobre os lucros	49	(71)
Outras contas a pagar	<u>(2)</u>	<u>(241)</u>
Caixa proveniente das atividades operacionais	<u>1.015</u>	<u>64</u>
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de financiamento		
Dividendos	<u>(1.014)</u>	<u>(84)</u>
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	<u>(1.014)</u>	<u>(84)</u>
Aumento (redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>(20)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	5	25
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>6</u>	<u>5</u>
Variação do Saldo de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>1</u>	<u>(20)</u>
Informações suplementares dos fluxos de caixa das atividades operacionais:		
Imposto pago	<u>(62)</u>	<u>(31)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas		
Vendas líquidas de serviços	791	776
Créditos tributários - lastros	93	57
Outras receitas/(despesas) operacionais	5	39
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços de terceiros e outros	(323)	(613)
Tributos	(2)	(6)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<u>564</u>	<u>257</u>
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	<u>178</u>	<u>115</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>742</u>	<u>368</u>
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições	228	99
Remuneração de capitais próprios		
Lucros retidos/(prejuízo) do período	<u>514</u>	<u>269</u>
	<u>742</u>	<u>368</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Polo Capital Securitizadora S.A. ("Companhia") foi constituída em 31 de maio de 2010, tendo como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral e prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários em geral.

A Companhia está situada na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204 - 10ª andar, Rio de Janeiro.

A Companhia obteve registro junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar no ramo de securitização em 22 de setembro de 2010.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

a) Declaração de conformidade

As presentes demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

Os membros do Conselho de Administração, em 04 de março de 2026, aprovaram as demonstrações financeiras da Companhia e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembleia de Acionistas.

b) Base da mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pelos instrumentos financeiros não derivativos designados pelo valor justo por meio do resultado que são mensurados pelo valor justo.

c) Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as demonstrações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados dos elementos das demonstrações financeiras. A liquidação das operações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados. A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nestas demonstrações financeiras.

3.1. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis.

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros.

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

Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis e instrumentos de dívida, inicialmente, na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

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

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos e passivos financeiros não derivativos - mensuração

Empréstimos e recebíveis

Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, conta corrente com patrimônios fiduciários, direitos creditórios adquiridos, contas a receber de clientes e outros créditos a receber.

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa são recursos bancários, em espécie ou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. A aplicação é considerada de curto prazo quando possui vencimento de três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

Contas a receber - recebíveis imobiliários

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários sem coobrigação do cedente.

Ativos e passivos financeiros não derivativos - mensuração--Continuação

Contas a receber - recebíveis imobiliários--Continuação

Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto. O saldo de securitização é demonstrado pelo valor líquido, no ativo ou no passivo, conforme o caso, na rubrica "Direitos creditórios adquiridos".

Instrumentos financeiros passivos e não derivativos

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, passivos financeiros a custo amortizado, ou como derivativos classificados como instrumentos de *hedge*, conforme o caso. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

O passivo financeiro da Companhia inclui fornecedores, dividendos a pagar e outras contas a pagar.

Redução ao valor recuperável (impairment)

Caso haja créditos com liquidação duvidosa, tais créditos podem ser devolvidos às empresas de quem a Companhia os comprou ou pode haver a troca dos mesmos por outros, de acordo com as condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto, o reconhecimento de perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa. Todas as CCI, que são lastro dos CRIs pulverizados, contam com alienação fiduciária ou recompra por parte da incorporadora no caso de inadimplência.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado, caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo desses ativos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício. São compostos pelo saldo de aplicações financeiras.

Capital social

A Companhia classifica instrumentos financeiros emitidos como passivo e patrimônio de acordo com a substância dos termos contratuais de tais instrumentos.

As ações emitidas pela Companhia somente são resgatáveis à escolha da Companhia, por isso, estão classificadas no patrimônio líquido.

Os dividendos mínimos obrigatórios, conforme definido em estatuto são reconhecidos como passivo.

Dividendos discricionários são reconhecidos como distribuições dentro do patrimônio líquido, quando da sua aprovação pelos acionistas da Companhia.

3.2. Provisões

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

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

Ativos contingentes

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

Provisões para risco

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

Passivos contingentes

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

3.3. Apuração do resultado

Receita operacional

A receita operacional da Companhia é formada pelo montante de juros, deságios/ágios e atualização monetária auferidas em aplicações financeiras, pelo resultado gerado na estruturação e gestão das operações de securitização de recebíveis sujeitas ao regime fiduciário.

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

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

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

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre fundos investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

Quando aplicável, as despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável ("impairment") reconhecidas nos ativos financeiros.

Despesas operacionais

A despesa operacional da Companhia é formada por despesas administrativas necessárias à sua manutenção, e por despesas vinculadas à atividade de securitização não atribuíveis aos patrimônios separados.

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

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

3.4. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

As antecipações e os valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

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

As receitas, as despesas e os custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes. Quando aplicável, incluem os ajustes de valor de mercado e/ou de realização.

O ágio e o deságio apurados na compra dos recebíveis são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o fluxo de recebimento dos recebíveis.

3.5. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.6. Demonstração do valor adicionado

A Companhia incluiu na divulgação das suas demonstrações financeiras a Demonstração do Valor Adicionado ("DVA"), que tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3.7. Contas-correntes com patrimônios separados

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

3.8. Demonstrações financeiras fiduciárias - informações complementares acerca da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 60, os patrimônios separados constituídos no âmbito das emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) devem ser considerados, para fins contábeis, como entidades que reportam de forma individual e não consolidada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário, que constituem o lastro das emissões, bem como as obrigações decorrentes da emissão dos CRIs, são segregados do patrimônio comum da Companhia, passando a integrar patrimônio separado, com finalidade específica e exclusiva de atender aos direitos dos investidores, observado o disposto nos respectivos termos de securitização, inclusive quanto às operações com cláusula de coobrigação.

As demonstrações financeiras dos patrimônios separados são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a patrimônios separados e são disponibilizadas na página eletrônica da Companhia no prazo regulamentar.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia administra 20 patrimônios separados (21 patrimônios separados em 31 de dezembro de 2024).

3.9. Novas normas e interpretações já efetivas

As normas, alterações e interpretações emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), cuja aplicação se tornou obrigatória a partir de 1º de janeiro de 2025, foram avaliadas pela Administração.

A adoção dessas normas e alterações não resultou em impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, tampouco demandou alterações significativas nas políticas contábeis adotadas.

A Companhia mantém processo contínuo de monitoramento das alterações nas práticas contábeis aplicáveis, avaliando seus reflexos tempestivamente.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3.10. Normas e interpretações emitidas e ainda não vigentes

Na data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras, haviam normas, alterações e interpretações emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), algumas já aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e outras ainda em processo de endosso pelos órgãos reguladores competentes no Brasil, cuja vigência se inicia a partir de 1º de janeiro de 2026 ou em data posterior.

Dentre as principais normas e alterações aplicáveis à Companhia, destacam-se:

Melhorias anuais às Normas IFRS – Volume 11 – ajustes pontuais e esclarecimentos a diversas normas, incluindo IFRS 9 (CPC 48), IFRS 7 (CPC 40 (R1)), IFRS 10 (CPC 36 (R3)) e IAS 7 (CPC 03 (R3)), sem alteração substancial dos princípios contábeis atualmente aplicáveis.

Alterações à IFRS 9 (CPC 48) e IFRS 7 (CPC 40 (R1)) – aprimoramentos relacionados à classificação, mensuração e divulgações de instrumentos financeiros.

IFRS S1 e IFRS S2 – normas internacionais de divulgação de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade e clima, cuja implementação no Brasil está sendo regulamentada pelos órgãos competentes, com aplicação obrigatória a partir de 2026 para determinadas entidades reguladas.

IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras, que substituirá a IAS 1 (CPC 26 (R1)), com vigência prevista para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, introduzindo novos requisitos de apresentação e agregação de informações nas demonstrações financeiras.

A Administração avaliou preliminarmente os efeitos dessas normas e alterações e concluiu que, exceto pelos possíveis aprimoramentos nas divulgações e na forma de apresentação das demonstrações financeiras, não são esperados impactos relevantes na posição patrimonial e financeira ou no desempenho da Companhia quando de sua adoção inicial.

A Companhia não adotou antecipadamente quaisquer dessas normas ou alterações.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de R\$6 (R\$5 em 2024) representa haveres mantidos em conta corrente, conforme demonstrados a seguir:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Depósitos bancários	6	5

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

5. Aplicações financeiras

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

<u>Tipo de aplicação</u>	<u>Prazo de vencimento</u>	<u>Remuneração</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Certificado de Depósito Bancário	Até dezembro de 2025	101,00%e 102,00% CDI	329	1.064

Referem-se a certificados de depósitos bancários emitidos pelo Banco Bradesco S.A. (AAA) que são remunerados à taxa de 101,00% e 102,00% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") com vencimentos até dezembro de 2025.

6. Conta corrente com patrimônios fiduciários

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

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

<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Polo Securitizadora	Lastro - 4ª e 5ª Séries	1	59
Polo Securitizadora	Lastro - 13ª Séries	7	3
Polo Securitizadora	Lastro - 11ª e 12ª Séries	38	-
Polo Securitizadora	Lastro - 16ª e 17ª Séries	6	-
Polo Securitizadora	Lastro - 21ª e 22ª Séries	5	-
Polo Securitizadora	Lastro - 20ª Serie	15	-
Polo Securitizadora	Lastro - 24ª e 25ª Séries	4	-
Polo Securitizadora	Lastro - 31ª, 32ª e 33ª Séries	3	-
Polo Securitizadora	Lastro - 34ª, 35ª e 36ª Séries	9	-
Polo Securitizadora	Lastro - 37ª, 38ª e 39ª Séries	6	-
Polo Securitizadora	Lastro - 43ª Série	142	-
Polo Securitizadora	Lastro - 44ª, 45ª e 46ª Séries	5	-
Polo Securitizadora	Lastro - 40ª, 41ª e 42ª Séries	133	39
Polo Securitizadora	Lastro - 47ª, 48ª e 49ª Séries	5	-
Polo Securitizadora	Lastro - 50ª, 51ª e 52ª Séries	5	-
Polo Securitizadora	Lastro - 53ª e 54ª Séries	3	-
Polo Securitizadora	Lastro - 55ª Série	32	-
Polo Securitizadora	Lastro - 56ª e 57ª Séries	33	50
Polo Securitizadora	Lastro - 59ª, 60ª e 61ª Séries	72	82
Polo Securitizadora	Lastro - 62ª e 63ª Séries	10	-
		<u>534</u>	<u>233</u>

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

7. Tributos a compensar e recuperar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IRPJ/CSLL a recuperar	<u>38</u>	<u>36</u>
	<u>38</u>	<u>36</u>
Circulante	-	-
Não circulante	38	36

(i) Referem-se aos saldos credores da Companhia, onde há em curso pedidos de compensação.

8. Impostos e contribuições a recolher

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
PIS e COFINS sobre resultados próprios	<u>4</u>	<u>5</u>
	<u>4</u>	<u>5</u>

9. Outras contas a pagar

Refere-se, principalmente, a valores a serem repassados a investidores no encerramento dos patrimônios separados, cujos recursos estão mantidos em aplicação financeira, no montante de R\$4 em 31 de dezembro de 2025 (R\$6 em 31 de dezembro de 2024).

10. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social está dividido em 500.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$500, totalmente integralizado.

b) Reserva legal e destinação dos lucros, distribuição de dividendos

A reserva legal é constituída na forma estabelecida na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, e no Estatuto Social da Companhia, respeitando o percentual mínimo de 5% do lucro líquido e o percentual máximo de 20% do capital social da Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi constituído o montante de 3 (R\$14 em 31 de dezembro de 2024).

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram Constituído o montante de R\$ 3 (R\$64 em 31 de dezembro de 2024).

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

c) Lucro líquido (Prejuízo) por ação

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

11. Receita líquida de serviços prestados

A Companhia atua na estruturação de securitização de créditos imobiliários, a qual faz jus a valores definidos contratualmente, a título de taxa de administração, devidas pelos respectivos patrimônios fiduciários.

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas de prestação de serviços		
Receita de serviços prestados	830	814
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita	(39)	(38)
	<u>791</u>	<u>776</u>

12. Resultado financeiro líquido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita financeira	178	115
	<u>178</u>	<u>115</u>

13. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Serviços profissionais especializados	164	118
Comunicação	12	12
Seguros	1	1
Despesas com Publicações	1	1
Outros serviços	145	481
	<u>323</u>	<u>613</u>

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

14. Operações com partes relacionadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo		
Conta corrente com lastros (Nota Explicativa nº 6)	534	233
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Resultado		
Receitas de prestação de serviços (Nota Explicativa nº 12)	830	814

15. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

O investimento em CRI envolve riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas nos Termos de emissão dos CRIs, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRIs estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da cedente dos créditos de cada recebível imobiliário, pois são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRIs também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRIs, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

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

i) *Caixa e equivalentes de caixa*

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

- ii) *Conta corrente com patrimônios fiduciários, contas a receber de clientes, outros créditos a receber, fornecedores e outras contas a pagar*

Apresentado ao valor histórico que Administração entende que se aproxima do seu valor de mercado em função do curto prazo de vencimento.

- iii) *Aplicações financeiras*

O valor justo das aplicações financeiras é apurado por referência aos seus preços de fechamento na data de apresentação das demonstrações financeiras. Não havendo cotação de mercado, o valor justo é estimado com base no valor presente dos fluxos de caixa futuros descontados pela taxa de mercado dos juros apurados na data de apresentação.

a) Risco de taxa de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.

b) Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, os principais saldos expostos a riscos de créditos são aplicações financeiras, conta corrente com patrimônios fiduciários, contas a receber de clientes e outros créditos a receber, conforme demonstrado no balanço patrimonial.

c) Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI.

d) Hierarquia de valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

- Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

A tabela abaixo apresenta os valores justos dos ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo e seus níveis na hierarquia de valor justo.

31 de dezembro de 2025

Ativos financeiros a valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações financeiras (Nota 5)	-	329	-	329

31 de dezembro de 2024

Ativos financeiros a valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações financeiras (Nota 5)	-	1.064	-	1.064

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro e 2024, não houve transferência entre os níveis de hierarquia de valor justo.

16. Imposto de renda e contribuição social

Segue tabela abaixo com o detalhamento de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para o os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro/(Prejuízo) antes dos impostos	742	369
Compensação de Prejuízo	-	8
Base de Apuração Lucro Real	742	361
IRPJ - alíquota de 15%	111	54
IRPJ - alíquota de 10%	50	12
CSLL - alíquota de 9%	67	33
Impostos totais antes das adições e exclusões	228	99
Efeito sobre adições e exclusões de despesas temporariamente indedutíveis	-	-
Ativo fiscal diferido sobre compensação de prejuízo fiscal	-	-
Imposto efetivo calculado	228	99

Polo Capital Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

17. Contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados ou divulgados nas demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

A Companhia tem conhecimento de processos que não estão registrados ou divulgados nos patrimônios fiduciários dos CRIs, mas há monitoramento mensal dos casos. Lembrando que o patrimônio próprio é dissociado dos CRIs e a Companhia não responderá por eventuais condenações. Até o momento a Companhia avalia que não é necessário o reconhecimento de provisão para contingências, pois a previsão de recuperação dos créditos é grande de acordo com os controles utilizados.

18. Outras informações

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve deliberação sobre a remuneração dos administradores (Conselho e Diretoria) e também não houve remuneração dos administradores da Companhia.

19. Eventos subsequentes

A Administração não identificou eventos subsequentes que pudessem modificar as demonstrações financeiras apresentadas em 31 de dezembro de 2025.

Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves
Diretor-Presidente

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