

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2015 e 2014

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstrações de resultados abrangentes	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa	9
Demonstrações do valor adicionado	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º andar
20031-000 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888
20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone 55 (21) 3515-9400
Fax 55 (21) 3515-9000
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Examinamos as demonstrações financeiras da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

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 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB.

Outros assuntos***Demonstrações do valor adicionado***

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (“DVA”) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas demonstrações financeiras é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2016

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



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

Polo Capital Securitizadora S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2015	31/12/2014	Passivo	Nota	31/12/2015	31/12/2014
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	7	-	Fornecedores		6	5
Aplicações financeiras	5	149	218	Impostos e contribuições a recolher	9	8	118
Contas a receber de clientes	6	22	-	Dividendos a pagar	10	31	-
Tributos a compensar e recuperar	8	438	334	Outras contas a pagar		<u>9</u>	<u>1</u>
Conta corrente com patrimônios fiduciários	7, 14	23	2			<u>54</u>	<u>124</u>
Outros créditos a receber		<u>16</u>	<u>10</u>				
		<u>655</u>	<u>564</u>	Patrimônio líquido	10		
				Capital social		500	500
				Reserva legal		7	-
				Reserva especial de lucros		94	-
				Prejuízos acumulados		<u>-</u>	<u>(60)</u>
						<u>601</u>	<u>440</u>
Total do ativo		<u><u>655</u></u>	<u><u>564</u></u>	Total do passivo		<u><u>655</u></u>	<u><u>564</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Capital Securitizadora S.A.

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

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

	Nota	2015	2014
Receita operacional bruta			
Receita líquida de serviços prestados	11	<u>325</u>	<u>438</u>
Resultado bruto		325	438
Despesas e outras receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(324)	(308)
Despesas tributárias		-	(2)
Créditos tributários - lastros		296	309
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	6	(78)	-
Outras receitas operacionais		6	23
Resultado financeiro líquido	12	<u>20</u>	<u>8</u>
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		<u>245</u>	<u>468</u>
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro		(53)	(87)
Lucro líquido do exercício		<u>192</u>	<u>381</u>
Lucro líquido por ação R\$		<u>0,38</u>	<u>0,76</u>
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 de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	2015	2014
Lucro líquido do exercício	192	381
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de resultados abrangentes	<u><u>192</u></u>	<u><u>381</u></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 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	Reserva de lucros				Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva especial de lucros	Lucros/ (prejuízos) acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(441)</u>	<u>59</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	381	381
Saldos em 31 de dezembro de 2014	<u>500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(60)</u>	<u>440</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	192	192
Reserva legal	-	7	-	(7)	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	(31)	(31)
Reserva especial de lucros	-	-	94	(94)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>500</u>	<u>7</u>	<u>94</u>	<u>-</u>	<u>601</u>

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 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	2015	2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	192	381
Ajustes:		
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	78	-
Tributos correntes a recuperar	(104)	(314)
Lucro líquido ajustado do exercício	<u>166</u>	<u>67</u>
Variações nos ativos e passivos		
Conta corrente com patrimônios fiduciários (Ativo)	(21)	22
Contas a receber de clientes	(100)	13
Outros créditos a receber	(6)	(6)
Fornecedores	1	(5)
Impostos e contribuições a recolher	(110)	102
Outras contas a pagar	8	1
Caixa (utilizado)/proveniente das atividades operacionais	<u>(62)</u>	<u>194</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aplicações financeiras	<u>69</u>	<u>(196)</u>
Caixa proveniente/(utilizado) nas atividades de investimentos	<u>69</u>	<u>(196)</u>
Aumento líquido/(redução) em caixa e equivalentes de caixa	<u>7</u>	<u>(2)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>-</u>	<u>2</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>7</u>	<u>-</u>
Informações suplementares dos fluxos de caixa das atividades operacionais:		
Imposto pago	<u>12</u>	<u>33</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 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	2015	2014
Receitas		
Vendas líquidas de serviços	325	438
Créditos tributários - lastros	296	309
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - (constituição)	(78)	-
Outras receitas operacionais	6	23
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços de terceiros e outros	(324)	(308)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<u>225</u>	<u>462</u>
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	<u>20</u>	<u>8</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>245</u>	<u>470</u>
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, taxas e contribuições	53	89
Remuneração de capitais próprios		
Retenção de lucros	<u>192</u>	<u>381</u>
	<u>245</u>	<u>470</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(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 Ataúlfo de Paiva, 204 - 10ª andar, Rio de Janeiro.

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

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia mantinha as seguintes emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) em vigor:

- 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 3ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio LTDA foi o coordenador líder da oferta pública.

- 13ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 18ª e 19ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 20ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública. Foi identificada inadimplência nas parcelas dos ativos representados pelas CCI vinculadas a esta série de CRI. Com base em mandato aprovado pelos investidores, a Companhia vem tomando as medidas cabíveis para a execução das garantias desta operação, no intuito de sua liquidação. Em face do regime fiduciário, não há perdas a serem absorvidas pela Companhia.
- 21ª e 22ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 23ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública. Mediante Assembleia de Titulares de CRI da 23ª série, realizada em 24 de agosto de 2015, foi aprovada a venda da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) que lastreava a 23ª série de CRI da Polo Capital Securitizadora no mercado secundário. Esta venda foi finalizada em 29 de setembro de 2015.
- 24ª e 25ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 28ª Série da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.
- 31ª, 32ª e 33ª Séries da 1ª Emissão: securitização de créditos oriundos de CCI, sendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários o agente fiduciário da operação. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. foi o coordenador líder da oferta pública.

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”) e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB.

Os membros do Conselho de Administração, em 25 de março de 2016, aprovaram as demonstrações financeiras da Companhia e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembleia de Acionistas.

b. Base da mensuração

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

c. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

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.

e. Atendimento à instrução CVM 414/04

A instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas aos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução vigente, divulgamos tais informações na Nota Explicativa nº 18.

Abaixo demonstramos os saldos do ativo, passivo e das demonstrações de resultado antes e depois do patrimônio separado, comparativamente para a posição financeira em 31 de dezembro de 2015 e 2014; e para a demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014.

Balanços patrimoniais - Comparativo 31 de dezembro de 2015 versus 31 de dezembro 2014

Ativo

Descrição	31/12/2015			31/12/2014		
	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2015	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2014
Ativo total	374.920	374.265	655	293.078	292.514	564
Ativo circulante	212.205	211.550	655	62.565	62.001	564
Caixa e equivalentes de caixa	9	2	7	-	-	-
Aplicações financeiras	11.525	11.376	149	9.819	9.601	218
Conta corrente com patrimônios fiduciários	23	-	23	2	-	2
Conta a receber de clientes	22	-	22	-	-	-
Tributos a compensar e recuperar	438	-	438	334	-	334
Outros créditos a receber	162	146	16	143	133	10
Direitos creditórios adquiridos	200.026	200.026	-	52.267	52.267	-
Ativo não circulante	162.715	162.715	-	230.513	230.513	-
Direitos creditórios adquiridos	162.715	162.715	-	230.513	230.513	-

Passivo

Descrição	31/12/2015			31/12/2014		
	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2015	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2014
Passivo total	374.920	374.265	655	293.078	292.514	564
Passivo circulante	215.449	215.395	54	86.231	86.107	124
Impostos e contribuições a recolher	13	5	8	120	2	118
Dividendos a pagar	31	-	31	-	-	-
Conta corrente com patrimônios fiduciários	23	23	-	-	-	-
Outras contas a pagar (inclui fornecedores)	27.856	27.841	15	21.036	21.030	6
Captação com emissão de títulos - CRI	187.526	187.526	-	65.075	65.075	-
Passivo não circulante	158.844	158.844	-	206.492	206.492	-
Captação com emissão de títulos - CRI	158.844	158.844	-	206.492	206.492	-
Patrimônio Líquido	627	26	601	355	(85)	440
Capital social	500	-	500	500	-	500
Reserva legal	7	-	7	-	-	-
Reserva especial de lucros	120	26	94	-	-	-
Prejuízos acumulados	-	-	-	(145)	(85)	(60)

Demonstrações de resultados - Comparativo exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014

Descrição	31/12/2015			31/12/2014		
	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2015	Saldo antes patrimônio em separado	Patrimônio em separado	Saldo final em 31/12/2014
Receita de venda de bens e serviços	325	-	325	438	-	438
Lucro bruto	325	-	325	438	-	438
Despesas administrativas	(1.416)	(1.092)	(324)	(1.173)	(865)	(308)
Despesas tributárias	(99)	(99)	-	(77)	(75)	(2)
Créditos tributários de lastros	296	-	296	309	-	309
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	(78)	-	(78)	-	-	-
Resultado financeiro líquido	1.413	1.393	20	391	383	8
Outras receitas/(despesas) operacionais	(86)	(92)	6	580	557	23
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	355	110	245	468	-	468
IRPJ/CSLL	(53)	-	(53)	(87)	-	(87)
Lucro/(Prejuízo) do exercício	302	110	192	381	-	381

3 Resumo das principais práticas contábeis

As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios 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.

(i) 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.

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

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

Ativos e passivos financeiros não-derivativos - Mensuração

Empréstimos e recebíveis

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

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Contas a receber - Recebíveis imobiliários

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

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, outras contas a pagar e conta corrente com patrimônios fiduciários.

Redução ao valor recuperável (impairment)

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)

Os passivos circulantes e não circulantes dos CRI são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados a valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente é contabilizada contra as contas de resultado que deram origem ao referido passivo. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do passivo é apropriada ao resultado ao longo do prazo do contrato com base no método do custo amortizado e da taxa de juros efetiva.

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

Capital Social

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

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

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

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

3.2 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.

3.3 Apuração do resultado

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

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

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

3.4 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.

3.5 Demonstração do valor adicionado

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

3.6 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC

Não existem normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

Diversas normas, emendas a normas e interpretações IFRS emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”) ainda não entraram em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015. O CPC ainda não emitiu pronunciamentos equivalentes a esses *International Financials Reporting Standards* (“IFRS”), mas existe expectativa de que o faça antes da data requerida de sua entrada em vigor. Dentre as novas normas emitidas, a Administração está avaliando os possíveis impactos oriundos da aplicação do IFRS 9 *Financial Instruments*, o qual é mandatório a partir de 1º de janeiro de 2018, e que poderá modificar a classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros da Companhia. A Companhia não pretende adotar o IFRS 9 antecipadamente.

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de R\$ 7 (31 de dezembro de 2014: R\$ 0) representa haveres mantidos em conta corrente e aplicados na instituição financeira Itaú Unibanco Holding S.A., conforme demonstrados a seguir:

Descrição	31/12/2015	31/12/2014
Caixa e equivalentes de caixa	<u>7</u>	<u>-</u>

5 Aplicações financeiras

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

Tipo de aplicação	Prazo de vencimento	Remuneração	31/12/2015	31/12/2014
Certificado de depósito bancário	janeiro a junho de 2016	90% CDI	149	218

Referem-se a certificados de depósitos bancários emitidos pelo Banco Bradesco S.A. (AAA) que são remunerados a taxa de 90% (31 de dezembro de 2014: 70% a 95%) do certificado de depósito interbancário (“CDI”) com vencimentos entre janeiro a junho de 2016 (31 de dezembro de 2014: vencimentos entre janeiro a junho de 2015).

6 Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 são representados por:

Tipo de aplicação	31/12/2015	31/12/2014
Contas a receber	100	-
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	<u>(78)</u>	<u>-</u>
	<u>22</u>	<u>-</u>

7 Conta corrente com patrimônios fiduciários

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

Os saldos de Conta Corrente com patrimônios fiduciários (“Lastro”) estão demonstrados nos quadros abaixo:

	31/12/2015	31/12/2014
Ativo		
Polo Securitizadora		
Polo Securitizadora		
	<u>23</u>	<u>2</u>
Passivo		
Lastro - 3ª Série	17	-
Lastro - 24ª e 25ª Séries	-	2
Lastro - 31ª, 32ª e 33ª Séries	<u>6</u>	<u>-</u>

8 Tributos correntes a recuperar

	31/12/2015	31/12/2014
IRRF s/ aplicações financeiras	-	122
PIS/COFINS a recuperar	3	2
IRPJ/CSLL a recuperar	409	210
IRPJ/CSLL diferidos	26	-
	<u>438</u>	<u>334</u>
Circulante	438	334
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>

9 Impostos e contribuições a recolher

	31/12/2015	31/12/2014
Imposto de renda sobre o lucro - IRPJ	-	58
Contribuição social sobre o lucro - CSLL	5	29
PIS e COFINS sobre resultados próprios	1	30
Outros impostos	2	1
	<u>8</u>	<u>118</u>

10 Patrimônio líquido

a. Capital social

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

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

Constituída na forma estabelecida na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, e no Estatuto Social da Companhia, respeitando o percentual mínimo de 5% do lucro do líquido e o percentual máximo 20% do Capital Social da Companhia.

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, os quais foram provisionados na data do balanço, no montante de R\$31.

Não houve proposta de dividendos no exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

	31/12/2015	31/12/2014
Lucro líquido do exercício	192	381
(-) Compensação de prejuízos acumulados	(60)	(381)
(-) Constituição de reserva legal	(7)	-
(-) Destinação do dividendo mínimo obrigatório	(31)	-
	<u>94</u>	<u>-</u>
Reserva especial de lucros	<u>94</u>	<u>-</u>

11 Receita de serviços prestados

A Companhia presta serviço de securitização de créditos imobiliários, a qual faz jus a valores definidos contratualmente, a título de taxa de administração, devidas pelos respectivos patrimônios fiduciários. Em 31 de dezembro de 2015, os ativos totais dos patrimônios apartados, sob sua administração, montavam R\$ 374.265 (31 de dezembro de 2014: R\$ 292.514).

	2015	2014
Receitas de prestação de serviços		
Receita de serviços prestados	355	525
Impostos e contribuições incidentes sobre a receita	<u>(30)</u>	<u>(87)</u>
	<u>325</u>	<u>438</u>

12 Resultado financeiro líquido

	2015	2014
Receita financeira	20	8
Despesa financeira	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>20</u>	<u>8</u>

13 Despesas gerais e administrativas

	2015	2014
Serviços profissionais especializados	172	161
Serviços de publicidade	43	75
Outros serviços	<u>109</u>	<u>72</u>
	<u>324</u>	<u>308</u>

14 Operações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os saldos com partes relacionadas eram os seguintes:

	31/12/2015	31/12/2014
Conta corrente com lastros (Nota explicativa nº 7)	<u>23</u>	<u>2</u>

15 Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

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

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

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

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

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

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são aplicações em CDB, em condições normais de mercado, estando reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 5.

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

(i) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

(iii) Aplicações financeiras

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

b. Risco de taxa de juros e inflação

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

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

c. Risco de crédito

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

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os principais saldos expostos a riscos de créditos são aplicações financeiras, conta corrente com patrimônios fiduciários, contas a receber de clientes e outros créditos a receber, conforme demonstrado no balanço patrimonial.

d. Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro)

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

e. Hierarquia de valor justo

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

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

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 2015

Ativos financeiros a valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações financeiras	-	149	-	149

31 de dezembro de 2014

Ativos financeiros a valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações financeiras	-	218	-	218

A tabela abaixo apresenta os valores contábeis dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, que são uma aproximação razoável do seu valor justo, e seus níveis na hierarquia de valor justo.

31 de dezembro de 2015

Ativos/(passivos) financeiros a valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Conta corrente com patrimônios fiduciários	-	23	-	23
Contas a receber de clientes	-	22	-	22
Outros créditos a receber	-	16	-	16
Total ativos financeiros a valor justo	-	61	-	61
Fornecedores	-	(6)	-	(6)
Outras contas a pagar	-	(9)	-	(9)
Total passivos financeiros a valor justo	-	15	-	15

31 de dezembro de 2014

Ativos/(passivos) financeiros a valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Conta corrente com patrimônios fiduciários	-	2	-	2
Outros créditos a receber	-	10	-	10
Total ativos financeiros a valor justo	-	12	-	12
Fornecedores	-	(5)	-	(5)
Outras contas a pagar	-	(1)	-	(1)
Total passivos financeiros a valor justo	-	(6)	-	(6)

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não houve transferência entre os níveis de hierarquia de valor justo.

16 Contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devam estar registrados ou divulgados nas demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014.

A Companhia não tem conhecimento de quaisquer processos que devam estar registrados ou divulgados nos patrimônios fiduciários dos CRI. Até o momento a Companhia avalia que não é necessário o reconhecimento de provisão para contingências, pois a provisão de recuperação dos créditos é grande de acordo com os controles utilizados.

17 Outras informações

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não houve deliberação sobre a remuneração dos administradores (Conselho e Diretoria) e também não houve remuneração dos administradores da Companhia.

18 Demonstrações financeiras fiduciárias

Para elaboração dos balanços fiduciários por emissão de CRI foram utilizados os mesmos critérios contábeis observados para elaboração das demonstrações financeiras da Companhia. A seguir, destacamos os balanços fiduciários em 31 de dezembro de 2015 e 2014:

Ativo em 31/12/2015	Circulante					Não-circulante
	Total do ativo	Caixa e equivalentes de caixa	Aplicações financeiras	Direito creditório a receber	Outros ativos	Direito creditório a receber
Séries da 1ª Emissão						
1ª e 2ª	21.987	-	1.315	6.479	7	14.186
3ª	12.316	-	11	4.550	-	7.755
4ª e 5ª	13.869	-	1.749	4.173	-	7.947
6ª e 7ª	7.003	-	7	2.634	-	4.362
8ª e 9ª	4.271	-	8	2.142	-	2.121
11ª e 12ª	15.957	-	642	4.589	-	10.726
13ª	85.609	-	73	66.711	-	18.825
14ª e 15ª	7.647	-	47	1.747	114	5.739
16ª e 17ª	16.267	-	1.353	4.407	-	10.507
18ª e 19ª	4.141	-	615	1.823	-	1.703
20ª	55.172	-	42	55.130	-	-
21ª e 22ª	16.318	-	538	4.127	-	11.653
23ª	14	2	12	-	-	-
24ª e 25ª	13.777	-	527	5.421	-	7.829
28ª	28.139	-	1.725	4.673	1	21.740
29ª e 30ª	46.902	-	2.710	15.718	-	28.474
31ª, 32ª e 33ª	24.850	-	-	15.702	-	9.148
Viver	26	-	2	-	24	-
Total	374.265	2	11.376	200.026	146	162.715

Passivo em 31/12/2015	Circulante			Não-circulante	
	Total do passivo	Obrigação por emissão de CRI	Outras contas a pagar	Obrigação por emissão de CRI	Patrimônio apartado
Séries da 1ª Emissão					
1ª e 2ª	21.987	6.179	8.918	6.890	-
3ª	12.316	4.574	324	7.418	-
4ª e 5ª	13.869	4.100	4.001	5.768	-
6ª e 7ª	7.003	2.142	1.117	3.744	-
8ª e 9ª	4.271	2.494	1.777	-	-
11ª e 12ª	15.957	4.264	1.631	10.062	-
13ª	85.609	66.290	237	19.082	-
14ª e 15ª	7.647	1.914	1.613	4.120	-
16ª e 17ª	16.267	3.443	1.550	11.274	-
18ª e 19ª	4.141	1.746	1.147	1.248	-
20ª	55.172	55.208	(36)	-	-
21ª e 22ª	16.318	3.886	330	12.102	-
23ª	14	-	14	-	-
24ª e 25ª	13.777	5.194	644	7.939	-
28ª	28.139	4.673	1.726	21.740	-
29ª e 30ª	46.902	14.004	2.922	29.976	-
31ª, 32ª e 33ª	24.850	7.415	(46)	17.481	-
Viver	26	-	-	-	26
Total	374.265	187.526	27.869	158.844	26

Ativo em 31/12/2014	Circulante				Não-circulante	
	Total do ativo	Caixa e equivalentes de caixa	Aplicações financeiras	Direito creditório a receber	Outros ativos	Direito creditório a receber
Séries da 1ª Emissão						
1ª e 2ª	27.885	-	1.250	5.886	6	20.743
3ª	17.248	-	21	3.341	-	13.886
4ª e 5ª	21.756	-	2.123	4.886	-	14.747
6ª e 7ª	6.324	-	8	672	-	5.644
8ª e 9ª	4.504	-	92	2.042	-	2.370
11ª e 12ª	21.032	-	992	3.838	-	16.202
13ª	68.817	-	70	-	-	68.747
14ª e 15ª	10.110	-	481	2.490	115	7.024
16ª e 17ª	17.483	-	727	3.260	-	13.496
18ª e 19ª	7.880	-	768	2.605	-	4.507
20ª	41.834	-	49	14.572	-	27.213
21ª e 22ª	17.692	-	674	2.340	-	14.678
23ª	10.082	-	992	2.063	-	7.027
24ª e 25ª	19.516	-	1.015	4.272	-	14.229
Viver	14	-	2	-	12	-
Scopel	337	-	337	-	-	-
Total	292.514	-	9.601	52.267	133	230.513

Passivo em 31/12/2014	Circulante			Não-circulante	
	Total do passivo	Obrigação por emissão de CRI	Outras contas a pagar	Obrigação por emissão de CRI	Patrimônio apartado
Séries da 1ª Emissão					
1ª e 2ª	27.885	7.193	7.043	13.649	-
3ª	17.248	4.849	243	12.156	-
4ª e 5ª	21.756	6.631	3.449	11.676	-
6ª e 7ª	6.324	456	983	4.885	-
8ª e 9ª	4.504	1.935	1.604	965	-
11ª e 12ª	21.032	6.259	1.048	13.725	-
13ª	68.817	-	172	68.645	-
14ª e 15ª	10.110	2.908	2.063	5.139	-
16ª e 17ª	17.483	4.379	848	12.256	-
18ª e 19ª	7.880	2.562	1.104	4.214	-
20ª	41.834	14.527	103	27.204	-
21ª e 22ª	17.692	3.811	(20)	13.901	-
23ª	10.082	2.061	992	7.029	-
24ª e 25ª	19.516	7.504	964	11.048	-
Viver	14	-	(11)	-	25
Scopel	337	-	447	-	(110)
Total	292.514	65.075	21.032	206.492	(85)

18.1 Direitos creditórios a receber

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de Cédulas de Créditos Imobiliários (“CCI”) com coobrigação do cedente. Foram constituídos ágios/deságios a amortizar com base na diferença do valor pago pelos créditos adquiridos e o valor contábil dos mesmos, na data da operação. Estes ágios/deságios amortizados conforme o prazo das parcelas dos créditos adquiridos e encontram-se registrados em conta redutora do contas a receber. 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 na Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

18.2 Obrigação por emissão de CRI

Os CRI foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por Créditos Imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia e controlados individualmente (“Patrimônios Fiduciários”). O acompanhamento desses CRI é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRI.

CRI	Data início	Data término	Valor nominá- rio	Quantidade	Juros ao ano (*)	31/12/15	31/12/14
1ª emissão 1ª série	30/06/2011	12/02/2019	301	238	8,00%	9.041	16.087
1ª emissão 2ª série	30/06/2011	12/07/2019	301	42	12,00%	4.028	4.755
1ª emissão 3ª série	25/11/2011	12/11/2018	303	70	13,38%	11.992	17.005
1ª emissão 4ª série	31/01/2012	10/05/2019	334	248	8,00%	3.127	11.656
1ª emissão 5ª série	31/01/2012	11/05/2020	334	62	15,00%	6.741	6.651
1ª emissão 6ª série	13/02/2012	17/01/2020	333	45	8,00%	4.634	4.215
1ª emissão 7ª série	13/02/2012	17/01/2020	333	12	15,00%	1.252	1.126
1ª emissão 8ª série	21/05/2012	27/09/2016	348	45	8,00%	1.480	1.950
1ª emissão 9ª série	21/05/2012	27/12/2016	335	12	15,00%	1.014	950
1ª emissão 11ª série	29/01/2013	10/06/2019	333	109	7,50%	10.282	15.204
1ª emissão 12ª série	29/01/2013	10/03/2020	337	27	15,00%	4.044	4.780
1ª emissão 13ª série	14/03/2013	17/03/2017	300	166	14,00%	85.372	68.645
1ª emissão 14ª série	07/05/2013	10/09/2019	333	121	7,50%	4.121	5.924
1ª emissão 15ª série	07/05/2013	10/05/2020	336	30	13,50%	1.913	2.123
1ª emissão 16ª série	27/08/2013	10/03/2021	336	50	7,50%	10.879	12.994
1ª emissão 17ª série	27/08/2013	10/03/2021	350	12	15,00%	3.838	3.641
1ª emissão 18ª série	05/09/2013	10/11/2017	337	28	8,00%	2.192	5.296
1ª emissão 19ª série	05/09/2013	10/11/2017	337	7	15,00%	802	1.480
1ª emissão 20ª série	12/02/2014	22/02/2018	337	109	12,00%	55.208	41.731
1ª emissão 21ª série	24/04/2014	10/09/2024	336	51	8,50%	12.478	14.047
1ª emissão 22ª série	24/04/2014	10/09/2024	358	12	14,50%	3.510	3.665
1ª emissão 23ª série	21/05/2014	10/05/2021	334	72	13,50%	-	9.090
1ª emissão 24ª série	20/10/2014	10/10/2022	303	53	7,75%	10.242	14.609
1ª emissão 25ª série	20/10/2014	10/10/2022	309	13	14,00%	2.891	3.943
1ª emissão 28ª série	15/05/2015	29/05/2020	334	76	7,00%	26.413	-
1ª emissão 29ª série	13/10/2015	10/07/2019	10	1.666	9,50%	17.544	-
1ª emissão 30ª série	13/10/2015	10/08/2019	10	2.499	12,00%	26.436	-
1ª emissão 31ª série	03/12/2015	10/07/2021	335	58	9,50%	19.760	-
1ª emissão 32ª série	03/12/2015	10/10/2021	359	12	15,00%	4.387	-
1ª emissão 33ª série	03/12/2015	10/09/2023	368	2	11,50%	749	-
						<u>346.370</u>	<u>271.567</u>

(*) Adicionalmente, os CRI são atualizados pelo IGP-M.

Atualmente, não há qualquer evidência de ocorrência de eventos que possam afetar o montante exigível dos CRIs.

Os pagamentos dos créditos vinculados à emissão de CRI foram realizados no prazo e nas condições determinadas quando de sua aquisição.

(i) Emissões do período

- 26ª e 27ª Séries da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 20 de março de 2015, com valor total de R\$28.744, no entanto estes CRI não chegaram a ser distribuídos tendo sua oferta cancelada.
- 28ª Série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 15 de maio de 2015 tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos e distribuídos 76 (setenta e seis) CRI com vencimento em 29 de maio de 2020 e valor total de R\$25.346.

- 29ª e 30ª série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 13 de outubro de 2015 tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário e a Madeira SPE Empreendimentos Imobiliários como devedora. Foram emitidos e distribuídos 4.165 (quatro mil, cento e sessenta e cinco) CRI da 29ª série, com vencimento em 10 de julho de 2019 e 2.499 (dois mil, quatrocentos e noventa e nove) CRI da 30ª Série com vencimento em 10 de agosto de 2019. O valor total das séries é de R\$41.658.
 - - 31ª, 32ª e 33ª série da 1ª Emissão: Esta emissão foi realizada em 03 de dezembro de 2015 tendo a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Foram emitidos 72 (setenta e dois) CRI da 31ª Série com vencimento em 10 de setembro de 2023, 58 (cinquenta e oito) CRI da 32ª Série com vencimento em 10 de outubro de 2021 e 2 (dois) CRI da 33ª Série com vencimento em 10 de setembro de 2023. O valor total das séries é de R\$24.469.
- (ii) Retrocessão
- Não ocorreram retrocessões no exercício findo em 31 de dezembro de 2015.
- (iii) Pagamentos
- Os pagamentos dos créditos vinculados à emissão de CRI foram realizados no prazo e nas condições determinadas quando de sua aquisição.
- (iv) Inadimplência
- Diante do quadro de inadimplência ao longo do ano de 2015, a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) lastro da 20ª Série da 1ª Emissão de CRI teve seu vencimento antecipado decretado em 27 de julho de 2015, e os detentores do CRI deliberaram em Assembleia pelo início da execução das unidades imobiliárias em garantia da operação. Após realização do primeiro e do segundo leilão de venda das unidades (41, 42, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 151, 152, 161, 162, 171, 172, 181, 182, 191 e 192) situadas na Av. Presidente Wilson nº 151, José Menino, Santos - SP, dada a ausência de interessados, ocorreu a consolidação das propriedades em favor da Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de Agente Fiduciário das Debêntures que servem de lastro para a CCI.

19 Medida Provisória Nº 627 (convertida na Lei 12.973)

Com referência à MP 627, que foi convertida na Lei 12.973 de 13 de maio de 2014, e da IN 1397, publicadas no último mês de novembro de 2013, a qual introduziu mudanças na legislação tributária brasileira, principalmente extinguindo o Regime Tributário Transitório que havia sido instituído no final do ano de 2007, a Administração da Companhia avaliou os impactos da referida Medida Provisória e das demais normas pertinentes, e não identificou quaisquer alterações nas operações e registros vigentes na Companhia.

Vale informar, também, que os efeitos trazidos pela nova legislação sobre as companhias passou a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2015 podendo ser adotadas, opcionalmente para aquelas companhias que tiverem mudanças de critérios contábeis e tributários, a partir do ano de 2014.

Em função de não haver mudanças que produzam impacto positivo ou negativo na Companhia, a Administração optou por não aplicar os requerimentos contidos nos artigos 1º a 66 da Medida

Provisória 627, de 11 de novembro de 2013, para o ano-calendário de 2014, conforme permitido pelo artigo 71, portanto, sem o benefício das disposições dos artigos 67 a 69. Tal decisão foi submetida à apreciação dos assessores jurídicos da Companhia e instâncias internas apropriadas.

20 Eventos subsequentes

Emissão das séries 34^a, 35^a e 36^a de 1^a emissão em 4 de março de 2016, no valor total de R\$27.334 com prazo total de 119 meses. Com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário e a Gafisa S.A. como agente de cobrança.

Em 1º de fevereiro de 2016, foi assinada Ata de reunião do conselho de administração com a atualização do quadro de diretores da Companhia, com deferimento junto à JUCERJA em 26 de fevereiro de 2016.

Foi publicado Fato Relevante em 11 de março de 2016, referente a comunicação recebida pela devedora responsável por 100% do crédito imobiliário que lastreia a emissão do CRI da 13^a série da 1^a emissão. O comunicado prevê repactuação de prazo para pagamento. Sobre este assunto a Companhia convocou assembleia geral para análise e deliberação, por parte dos titulares dos CRI para resguardar os interesses e direitos dos mesmos.

A Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) lastro da 20^a Série da 1^a Emissão, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 18.2, teve seu vencimento antecipado. Em janeiro de 2016, houve o 2º leilão sem nenhuma venda realizada e ocorreu a consolidação das propriedades em favor da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Agente Fiduciário das Debêntures que servem de lastro para a CCI.

* * *

Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves
Diretor Presidente

Sérgio Ferraz dos Santos
CRC/SP 179881/O-5-RJ