

# **Demonstrações Financeiras**

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

31 de dezembro de 2020 e 2019  
com Relatório do Auditor Independente

# **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial .....	6
Demonstração do resultado .....	8
Demonstração do fluxo de caixa .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	10

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

À

**Administradora e aos Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários série 20 da primeira emissão**

Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado referente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários série 20 da primeira emissão Código CETIP 14B0058368 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/1997, e também consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

### **Base para opinião**

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

### **Ênfase - Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras foram elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/1997 e do Art. 25-A da ICVM nº 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, o nosso relatório sobre essas demonstrações financeiras foi elaborado exclusivamente para cumprimento desses requisitos específicos e, dessa forma, pode não ser adequado para outros fins.

## **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 cada 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 esses principais assuntos 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 os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

### Mensuração do valor justo das garantias executadas

Conforme apresentado no balanço patrimonial e na nota explicativa nº 4, 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 à consolidação definitiva das propriedades em favor da Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de Agente Fiduciário das Debêntures que servem de lastro para a CCI. O Saldo das garantias está demonstrado no balanço na rubrica “Imóvel destinado a venda” e seus referidos valores estão sendo apresentados pelo valor justo. Pelo nível de subjetividade nas estimativas envolvidas na mensuração do valor justo do itens executados como garantia, consideramos a mensuração do valor justo dos lastros das operações de crédito de recebíveis imobiliários como um principal assunto de auditoria.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, teste de existência por meio da inspeção, através de amostragem, dos documentos que comprovam os lastros dessas operações de crédito de recebíveis imobiliários, utilização de especialistas para validar a mensuração do valor justo das garantias executadas e a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os lastros das operações de crédito de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Securitizadora do Patrimônio Separado, consideramos aceitáveis os saldos, bem como as divulgações a eles relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Avaliação de obrigações por emissão de Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

Conforme apresentado no balanço patrimonial e na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2020, as obrigações por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), referentes às operações de captação de recursos no mercado financeiro, totalizavam R\$56.760 mil. Considerando o impacto direto na mensuração do valor e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, as obrigações por emissão de certificados de recebíveis imobiliários foram consideradas um principal assunto de auditoria.

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

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos privados amortizados pelo Patrimônio Separado e a verificação da correta valorização do custo amortizado, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas nos cálculos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as obrigações por emissão de certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Securitizadora do Patrimônio Separado, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Securitizadora do Patrimônio Separado são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras**

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/1997 e que também consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Patrimônio Separado ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração da Securitizadora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração da Securitizadora, 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 do Patrimônio Separado. Se concluímos 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 o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 19 de junho de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S. Ltda.  
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador - CRC-1RJ076.328/O-2

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Balço patrimonial vinculado ao patrimônio separado das série 20 da primeira emissão

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<b>Nota explicativa</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		<u>579</u>	<u>145</u>
Aplicações financeiras de liquidez imediata		<u>579</u>	<u>145</u>
Não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Imóvel	4 e 11	<u>56.760</u>	<u>56.760</u>
Imóvel destinado à venda		<u>56.760</u>	<u>56.760</u>
Total do ativo		<u><u>57.339</u></u>	<u><u>56.905</u></u>



	<b>Nota explicativa</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Passivo			
Circulante			
Captação de recursos	5	<b>56.760</b>	56.760
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		<b>56.760</b>	56.760
Outras obrigações	6	<b>579</b>	145
Credores diversos		<b>579</b>	145
Total do passivo		<b>57.339</b>	56.905

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Demonstração do resultado vinculado ao patrimônio separado das série 20 da primeira emissão

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Receitas da intermediação financeira		
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário	<b>208</b>	32
Total das receitas da intermediação financeira	<b>208</b>	32
Resultado Bruto da intermediação financeira	<b>208</b>	32
Receitas/(despesas) operacionais		
Outras despesas administrativas	<b>(208)</b>	(31)
Resultado financeiro	<b>3</b>	6
Outras despesas operacionais	<b>(3)</b>	(6)
Total de outras receitas (despesas) operacionais	<b>(208)</b>	(32)
Resultado líquido do exercício	<b>-</b>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Demonstração do fluxo de caixa vinculado ao patrimônio separado das série 20 da primeira emissão

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Fluxo de caixa líquido - método direto		
Entradas de caixa		
(+) Outros recebimentos	<b>1.812</b>	1.069
Total das entradas de caixa	<b>1.812</b>	1.069
Saídas de caixa		
(-) Pagamento de despesas	<b>(1.378)</b>	(946)
(-) Outros pagamentos	-	(30)
Total das saídas de caixa	<b>(1.378)</b>	(976)
Varição líquida no caixa do patrimônio separado	<b>434</b>	93
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial de caixa e equivalentes	<b>145</b>	52
Saldo final de caixa e equivalentes	<b>579</b>	145
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>434</b>	93

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

### **1. Contexto operacional**

A Polo Securitizadora S.A. (“Emissora”) é uma companhia domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de Rio de Janeiro - RJ, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar.

A Emissora iniciou suas atividades em 31 de maio de 2010 e tem como principais objetivos sociais: (a) a securitização de financiamentos imobiliários e de créditos oriundos de operações imobiliárias ou do agronegócio; (b) a prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias; e (c) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no artigo 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da IN CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, a Emissora constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) ao qual se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- (a) Datas de início e término da emissão: 12/02/2014 a 22/02/2018.
- (b) Códigos do Ativo: 20ª Série (Sênior) - 14B0058368
- (c) Sumário das operações efetuadas: emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento comercial.
- (d) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- (e) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: a emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- (f) Garantias envolvidas na estrutura da securitização e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício: Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária das Ações e Cessão Fiduciária dos Direitos Patrimoniais, Regime Fiduciário, Promessa de Cessão Fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, Fiança dos Fiadores e Fundo de Reserva.
- (g) Em 27 de julho de 2015 diante do quadro de inadimplência foi decretado o vencimento antecipado das Debêntures que servem de lastro para os créditos imobiliários e consequentemente os Certificados de Recebíveis Imobiliários.

# **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão  
(Em milhares de reais)

## **1. Contexto operacional--Continuação**

### **1.1. Impactos decorrentes da pandemia do COVID-19**

A Administração da POLO SECURITIZADORA S.A. ("Securitizadora"), responsável pela administração do patrimônio separado destas demonstrações contábeis tem acompanhado todos os desdobramentos relacionados ao Covid-19, com monitoramento diário da situação e das orientações das autoridades Governamentais.

De acordo com os Ofícios Circulares nº 02/20 e nº 03/20 emitidos pela CVM e levando em consideração o cenário econômico e os riscos e incertezas advindos dos impactos do Covid-19, revisamos nossas estimativas contábeis relacionadas às perdas estimadas de crédito e até o momento não foram detectadas evidências que caracterizem perdas de redução ao valor recuperável das contas a receber, logo este patrimônio separado não foi afetado até o momento, em função do COVID- 19.

## **2. Base de preparação**

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos patrimônios separados, exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/1997 e os requerimentos do artigo 25-A da ICVM nº 480/2018, que requer que as securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 19 de junho de 2023.

### Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

### Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão  
(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados**

As práticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras vinculadas a patrimônios separados.

a) Moeda estrangeira

No atual contexto operacional, o Patrimônio Separado não tem transações referenciadas em moeda estrangeira.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, fundos de investimentos e aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos aos quais se referem.

c) Instrumentos financeiros

c.1) *Ativos financeiros não derivativos*

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

c.2) *Passivos financeiros não derivativos*

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão  
(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

#### **d) Redução ao valor recuperável (“impairment”)**

##### *Ativos financeiros*

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Patrimônio Separado considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Patrimônio Separado, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward looking*).

O Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando o ativo estiver vencido há mais de 90 dias.

##### Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro de uma provisão para suportar eventuais perdas, os seus respectivos impactos serão igualmente registrados contabilmente no passivo do Patrimônio Separado. Considerando a estrutura financeira da operação de securitização, as garantias a ela agregadas, bem como a expectativa de evolução e recebimento dos recebíveis-lastro da Emissão, para a apuração de eventual provisão, são considerados adicionalmente os requisitos a seguir:

- Com relação aos devedores: será considerada a situação atual de cada crédito que lastreia a emissão, mediante classificação em (i) em dia e (ii) em atraso, classificado por número de parcelas em atraso.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

#### **d) Redução ao valor recuperável (“impairment”)--Continuação**

*Ativos financeiros--Continuação*

Mensuração das perdas de crédito esperadas--Continuação

- Com relação às garantias: será considerada a existência e respectiva capacidade de realização, na operação, das seguintes garantias: (i) coobrigação do cedente ou de terceiros (“fiança”); (ii) cessão fiduciária (“colateral”); (iii) garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca); e (iv) outras.
- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores; (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento; e (iii) custos estimados com execução das garantias.

*Ativos não financeiros*

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

#### **e) Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, 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 efetuados 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.



## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

#### e) Provisões--Continuação

##### *Provisões para risco*

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - ou mesmo em função de eventuais situações que sugiram potenciais perdas futuras relacionadas à Emissão - que possa gerar uma saída de recursos e que seja mensurável com suficiente segurança. São constituídas provisões para os processos classificados como perdas prováveis pelos assessores jurídicos e divulgados em notas explicativas.

##### *Passivos contingentes*

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

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

#### f) Resultado

##### *Receita intermediação financeira*

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos; (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão  
(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

f) Resultado--Continuação

*Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores 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.

g) Despesa de intermediação financeira

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) 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.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão  
(Em milhares de reais)

### **3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados-- Continuação**

#### **i) Informação por segmento**

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 - Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 - Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações contábeis cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

#### **j) Demonstrações de valor adicionado**

Em se tratando de demonstrações financeiras levantadas em Patrimônios Separados constituídos conforme previsão contida no artigo 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e conforme previsto no artigo 34 da IN CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, a Emissora não elaborou Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individual, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

### **4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários**

Eram representados por valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

## Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

### 4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários-- Continuação

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento Comercial, decorrentes de debêntures emitidas pelas Domus Companhia Hipotecária, custodiados pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), sendo a 20ª série da 1ª Emissão da Companhia.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas

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 à consolidação definitiva das propriedades em favor da Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de Agente Fiduciário das Debêntures que servem de lastro para a CCI. O Saldo das garantias está demonstrado no balanço na rubrica "Imóvel destinado a venda" e seus referidos valores estão sendo apresentados pelo valor justo, à luz do CPC 46.

Conforme nota explicativa 5.c abaixo foi realizada Assembleias Gerais de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários no exercício de 2020, onde os titulares dos CRI deliberaram pela locação do Imóvel, esses recebíveis de locação estão vinculados ao patrimônio separado instituído por força dos certificados de recebíveis imobiliários. As locações possuem as seguintes características:

- (a) *Conjuntos 61, 62, 71 e 72, integrantes do Condomínio Edifício Oceanic, localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 151, bairro José Menino, CEP: 11.065-201, Santos/SP, objeto das matrículas nº 53.715, 53.731, 53.716 e 53.732 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP à locatária F Mota E Verreschi Assessoria de Cobrança e Serviços Ltda.*

Data de início da locação:	13/07/2020
Prazo:	60 meses
Valor do Aluguel:	R\$ 52 - Incluso Taxa Condominial e IPTU
Remuneração:	Mensal

## Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

### 4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários-- Continuação

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas--Continuação

Foi concedida uma carência de 9 meses exclusivamente em relação ao valor, sendo certo que os tributos, despesas e encargos deverão ser quitados pela locatária.

- (b) *Conjunto 81, localizado no 8º andar, integrante do Condomínio Edifício Oceanic, localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 151, bairro José Menino, CEP: 11.065-201, Santos/SP, objeto das matrícula nº 53.717 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP à locatária F Mota E Verreschi Assessoria de Cobrança e Serviços Ltda.*

Data de início da locação:	06/10/2020
Prazo:	60 meses
Valor do Aluguel:	R\$ 15 - Incluso Taxa Condominial e IPTU
Remuneração:	Mensal

Foi concedida uma carência exclusivamente em relação ao aluguel até dia 10 de junho de 2021.

c) *Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício*

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao Patrimônio Separado.

d) *Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios*

A emissão contava com garantia de alienação fiduciária da totalidade das ações da Oceanic, alienação fiduciária do imóvel relacionado ao empreendimento comercial denominado "Oceanic Santos" localizado na Av. Presidente Wilson, nº 150 em Santos/SP, de propriedade da Oceanic, cessão dos dividendos e frutos relacionados às ações da Oceanic a serem alienadas, cessão dos direitos oriundos dos eventuais contratos de compra e venda e/ou contratos de locação futura das unidades imobiliárias do Empreendimento.

Em função da inadimplência verificada na operação, conforme nota explicativa 4.b, as garantias foram executadas, resultando em um ativo de imóvel destinado para venda, no montante de R\$56.760 (R\$56.760 em 31 de dezembro de 2019).

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

### **4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários-- Continuação**

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas--Continuação

e) *Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos*

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora iniciam-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

f) *Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores*

Não houve, no exercício eventos de pré-pagamento das operações.

g) *Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios.*

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

### **5. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI**

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora. O acompanhamento desses CRI é efetuado por agente fiduciário, legitimado a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão** (Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão  
(Em milhares de reais)

### **5. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI--Continuação**

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Valores relativos a cada série e às suas principais respectivas características:

Seguem dados previstos no Termo de Securitização embora a emissão esteja com seu vencimento antecipado decretado desde Julho de 2015.

Série: 20ª

Prazo de vencimento:	Operação com fluxo de pagamentos vencidos, aguardando procedimentos de cobrança para encerramento.
Valor da série:	R\$ 56.760 (R\$ 56.760 em 31 de dezembro de 2019)
Taxa de juros efetiva:	12% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IGP-M
Periodicidade de Indexação:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

Os certificados são da classe sênior.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

Em 10 de Julho de 2020 foi realizada Assembléia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª série da 1ª emissão da Polo Securitizadora S.A os investidores presentes deliberaram por autorizar a Oliveira Trust DTVM S.A, na qualidade de Agente Fiduciário das Dêbentures simples da 1ª Emissão, emitidas pela Oceanic Incorporações e Administração S.A., e na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI da emissora como representante fiduciário dos investidores, a assinar o Contrato de Locação de Imóvel Urbano para fins não residenciais e autorizar a emissora e o agente fiduciário a tomarem todas e quaisquer outras providencias que se façam necessárias para correta formalização das deliberações.

Em 06 de Outubro de 2020 foi realizada Assembléia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 20ª série da 1ª emissão da Polo Securitizadora S.A os investidores presentes deliberaram por autorizar a Oliveira Trust DTVM S.A, na qualidade de Agente Fiduciário das Dêbentures simples da 1ª Emissão, emitidas pela Oceanic Incorporações e Administração S.A., e na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI da emissora como representante fiduciário dos investidores, a assinar o Contrato de Locação de Imóvel Urbano para fins não residenciais e autorizar a emissora e o agente fiduciário a tomarem todas e quaisquer outras providencias que se façam necessárias para correta formalização das deliberações.

## Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão (Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão  
(Em milhares de reais)

### 6. Credores diversos

O saldo da rubrica é representado, basicamente, por recursos que foram aportados pelos investidores para fazer frente aos pagamentos relacionados a manutenção do CRI no montante de R\$579 (R\$ 145 em 31 de dezembro de 2019)

### 7. Principais prestadores de serviço

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Forma de remuneração	31/12/2020	31/12/2019
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Semestral	50	23
Auditor externo das DF's	Ernst & Young Auditores Independentes	Anual	13	6
Avaliação de Laudos	Ernst & Young Auditores Independentes	Anual	6	-
Conta de Luz Oceanic	CPFL Piratininga	Mensal	2	-
Custodiante de CCI	Oliveira Trust	Anual	2	-
Elaboração de projetos técnicos	TSC Thermal System	Mensal	7	-
IPTU - Oceanic	Prefeitura	Mensal	97	-
Prestador de Serviços de confecção das DF's	Link Consultoria Contábil e Tributária	Anual	1	1
Reformas	Natural Service	Mensal	8	-
Vistoria técnica	Puma Brasil Engenharia	Mensal	15	-

### 8. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

### 9. Relacionamento com os auditores independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Ernst & Young Auditores Independentes S.S., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.



## **Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão**

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

### **9. Relacionamento com os auditores independentes--Continuação**

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

### **10. Eventos subsequentes**

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

### **11. Outras informações**

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 definitiva das propriedades em favor da Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de Agente Fiduciário das Debêntures que servem de lastro para a CCI. Em face do regime fiduciário, não há perdas a serem absorvidas pela Companhia.

O imóvel supracitado está registrado no balanço patrimonial pelo seu valor justo. A avaliação foi realizada pela empresa Engebanc, através do Método Comparativo de Dados do Mercado, por entenderem ser esse o método que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário.

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.