

Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Série 20 da Primeira Emissão  
Código CETIP 14B0058368

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em  
31 de dezembro de 2024

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do

Patrimônio Separado da Série 20 – Primeira Emissão - CETIP 14B0058368

Rio de Janeiro – RJ

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado das **Séries 20 – Primeira Emissão – CETIP 14B0058368** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **Polo Capital Securitizadora S.A** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme notas explicativas nº 1 e 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 dos auditores 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

### 1. Critério de mensuração das obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5 que descreve sobre o critério de mensuração do saldo de Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário, que está contabilizado de acordo o valor de mercado dos imóveis que foram adjudicados dos pelo credor das debêntures, lastro do CRI. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## 2. Base para elaboração das demonstrações financeiras

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 14.430/2022 e Resolução CVM nº 60/2021, e alterações posteriores, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outro auditor independente, que em seu relatório expressou opinião sem modificação sobre essas demonstrações.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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.

### **1. Lastro dos direitos creditórios (notas explicativas números 1 e 5)**

<b>Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.</b>	<b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.</b>
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram: <ul style="list-style-type: none"><li>• Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios.</li><li>• Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.</li></ul> Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, foram adequados para atendimento da lei 14.430/22 e Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado tomadas em conjunto.

## Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, 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 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos (TS), divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

### **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

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

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

São Paulo, 26 de março de 2025.



## Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Balanço patrimonial vinculado ao patrimônio separado das séries 20 da primeira emissão

Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Circulante</b>	<b>Explicativa</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	4	<u>91</u>	<u>42</u>
Não Circulante			
Realizável a longo prazo	5	<u>54.458</u>	<u>53.853</u>
Imóvel destinado à venda		54.458	53.853
<b>Total do Ativo</b>		<u><u>54.549</u></u>	<u><u>53.895</u></u>

<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Circulante</b>	<b>Explicativa</b>		
<b>Captação de recursos</b>	6	<u>54.458</u>	<u>53.853</u>
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		54.458	53.853
Outras obrigações	7	<u>91</u>	<u>42</u>
Credores diversos		91	42
Provisão para pagamentos a efetuar			-
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<u><u>54.549</u></u>	<u><u>53.895</u></u>

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 séries 20 da primeira emissão

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas da intermediação financeira			
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário		-	788
<b>Total das receitas da intermediação financeira</b>		-	<b>788</b>
<b>Resultado Bruto da intermediação financeira</b>		-	<b>788</b>
Receitas/(despesas) operacionais			
Outras despesas administrativas		(1.301)	(195)
Reembolso de Despesa		1.888	-
Despesas tributárias		(587)	(593)
Resultado financeiro		25	22
Outras despesas operacionais		(25)	(22)
Ajuste a valor justo (imóvel)	5	605	-
Ajuste a valor justo		(605)	-
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>		-	<b>(788)</b>
<b>Resultado Líquido do exercício</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 séries 20 da primeira emissão

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Fluxo de caixa líquido - método direto</b>		
<b>Entradas de caixa</b>		
(+) Rendimento com aplicações financeiras	19	16
(+) Aporte dos investidores	1.918	1.857
<b>Total das entradas de caixa</b>	<u>1.937</u>	<u>1.873</u>
<b>Saídas de caixa</b>		
(-) Pagamento de despesas	(1.888)	(2.111)
(-) Outros pagamentos	-	(3)
<b>Total das saídas de caixa</b>	<u>(1.888)</u>	<u>(2.114)</u>
<b>Varição líquida no caixa do patrimônio separado</b>	<u>49</u>	<u>(241)</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
Saldo inicial de caixa e equivalentes	42	283
Saldo final de caixa e equivalentes	91	42
<b>Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>49</u>	<u>(241)</u>

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 2024 e 2023, 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 na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 a Emissora constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) ao qual se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

## 2. Base de preparação

### 2.1 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

A demonstração financeira anual individual das Série 20ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio foi elaborada e está sendo apresentada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme os requerimentos da Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

A Administração do Patrimônio Separado declara e confirma que todas as informações relevantes próprias contidas das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas na sua gestão.

### 2.2 Bases de mensuração

As demonstrações financeiras são elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas quando aplicável para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado. O Patrimônio Separado elabora suas demonstrações financeiras, exceto as demonstrações de fluxo de caixa utilizando a contabilização pelo regime de competência.

### 2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas informações anuais 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.

### 2.4 Uso de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras incluem estimativas contábeis e exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

## 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.

# 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 2024 e 2023, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

## **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.

## **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.

# 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 2024 e 2023, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

## 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.
- 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:

# 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 2024 e 2023, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

## *Ativos contingentes*

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

## *Provisões para risco*

São avaliados por assessores jurídicos e pela Administração, levando em conta a probabilidade de perda de uma ação judicial ou administrativa - 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 2024 e 2023, o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

## f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas é formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas entre outras) auferidas as carteiras de recebíveis do agronegócio

São reconhecidas quando existe evidencia 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 ou despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

## g) Demonstrações de valor adicionado

Em se tratando de demonstrações financeiras levantadas em Patrimônios Separados, as demonstrações do valor adicionado (DVA), não é requerida pela Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

## h) Demonstração do fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com a Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021..

# 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 2024 e 2023, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

i) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício, tal prejuízo deve impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

## 4. Caixa e equivalente de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	91	42
<b>Total</b>	<b>91</b>	<b>42</b>

As aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários possuem liquidez imediata.

## 5. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento Comercial, custodiados pela Pentágono Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), 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, os detentores do CRI deliberaram em Assembleia pelo início da execução das unidades imobiliárias em garantia da operação.

## 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 2024 e 2023, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

Após realização do primeiro e do segundo leilão de venda das unidades (41, 42, 51, 52, 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 - Mensuração do Valor Justo.

Saldo Inicial 31/12/2023	Ajuste a Valor Justo	Saldo em 31/12/2024
53.853	605	<b>54.458</b>

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 Separados critérios descritos na Nota Explicativa nº 3

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 5.b, as garantias foram executadas, resultando em um ativo de imóvel destinado para venda, no montante de R\$54.458 (R\$53.853 em 31 de dezembro de 2023).

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.

# 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 2024 e 2023, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

- 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.

## 6. 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.

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: 20<sup>a</sup>

Prazo de vencimento:	Operação com fluxo de pagamentos vencidos, aguardando procedimentos de cobrança para encerramento.
Valor da série:	R\$ 54.458 (R\$ 53.853 em 31 de dezembro de 2023)
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.



# 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 2024 e 2023, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

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

Em 14 de novembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A contratação do Escritório Castro Barros para realizar as atividades contempladas na Ordem do Dia e na Proposta do Anexo I, assumindo a responsabilidade pelo pagamento integral dos custos decorrentes da contratação.

Em 23 de dezembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- As demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, referente ao exercício financeiro social de 2023, bem como ratificar a aprovação das demonstrações financeiras relativas aos anos anteriores, nos termos do artigo 25, inciso I da Resolução CVM 60; e (ii) autorizar para que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários, bem como celebrem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação.

## 7. Credores diversos

O saldo da rubrica é representado, basicamente, por valores a serem repassados à Securitizadora no encerramento do Patrimônio Separado no montante de R\$ 91 (R\$42 em 31 de dezembro de 2023) conforme previsto na Lei nº 9.514/1997.

## 8. 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	Remuneração	31/12/2024	31/12/2023
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Semestral	3	72
Auditor externo das DFs	BLB Auditores / Ernst & Young	Semestral	11	-
Prestador de Serviços de geração das DFs	Link Consultoria Contábil e Tributária	Anual	-	2
Honorários Advocáticos	PMKA Advogados	Eventual	-	14
IPTU - Oceanic	Prefeitura	Eventual	588	570
Outras Despesas Administrativas	Correios/Motoboy/Cartório	Mensal	338	17
Gestão	Polo Securitizadora	Mensal	154	86
Condomínio	Oceanic Incorporações	Mensal	794	1327
Taxa de Ocupação de Imóveis	Prefeitura	Mensal	-	23

# **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 2024 e 2023, levantadas para os patrimônios separados das série 20 da primeira emissão

(Em milhares de reais)

Diante da insuficiência de recursos e fundo para arcar com o pagamento de despesas da emissão e com o imóvel consolidado ao patrimônio separado, os investidores realizaram o aporte no montante de R\$ 1.918, que foi utilizado para o pagamento das despesas do exercício de 2024.

## **9. Classificação de risco da emissão**

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

## **10. 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 BLB Brasil Auditores Independentes SP., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

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.

## **11. Eventos subsequentes**

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.