

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários
21ª e 22ª Séries

Relatório Anual do Agente Fiduciário
Exercício de 2022

Data Base 31/12/2022

PARTICIPANTES

EMISSORA	Polo Capital Securitizadora S.A.
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO	Oliveira Trust DTVM S.A.
COORDENADOR(ES)	SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
LIQUIDANTE	Itaú Unibanco S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	22/04/2014
DATA DE VENCIMENTO	10/09/2024
VOLUME TOTAL DA CRI NA DATA DE EMISSÃO	R\$21.470.374,17
QUANTIDADE DE CRI's	63
NÚMERO DE SÉRIES	2
PUBLICAÇÃO	Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e o jornal Monitor Mercantil. Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão foram destinados para o pagamento do preço de aquisição dos créditos lastro.
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:	

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)	21ª	22ª
CÓDIGO DO ATIVO	14D0082239	14D0082240
CÓDIGO DO ISIN	Não há	Não há
DATA DE EMISSÃO	22/04/2014	24/04/2014
DATA DE VENCIMENTO	10/09/2024	10/09/2024
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	R\$17.176.299,69	R\$4.294.074,48
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	R\$336.790,19	R\$357.839,54
PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO	R\$9.546,56	R\$1.316.913,04

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)	21^a	22^a
QUANTIDADE DE CRI's	51	12
REGISTRO CVM	Dispensa ICVM 476	Dispensa ICVM 476
NEGOCIAÇÃO	CETIP	CETIP
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	IGP-M	IGP-M
REMUNERAÇÃO ATUAL	8,5% a.a. na base 252.	14,5% a.a. na base 252.
PAGAMENTO DE JUROS ATUAL	Mensal, sendo o primeiro em 10/06/2014 e o último na data de vencimento.	Mensal, sendo o primeiro em 10/06/2014 e o último na data de vencimento.
PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL	Mensal, sendo o primeiro em 10/06/2014 e o último na data de vencimento.	Mensal, sendo o primeiro em 10/06/2014 e o último na data de vencimento.
RATING	Não há.	Não há.

PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2022 (EM VALORES UNITÁRIOS)

21^a SÉRIE

DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
10/01/2022	1.441,51	249,00
10/02/2022	10.392,67	262,07
10/03/2022	97,82	145,46
11/04/2022	-51,16	180,42
10/05/2022	144,87	158,91
10/06/2022	10.065,12	194,74
11/07/2022	122,08	105,35
10/08/2022	186,36	115,65
12/09/2022	140,76	114,98
10/10/2022	274,70	103,80
10/11/2022	789,55	106,38
12/12/2022	5.099,97	100,04

PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2022 (EM VALORES UNITÁRIOS)
22ª SÉRIE

DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
10/01/2022	-12.121,64	12.121,64
10/02/2022	-13.436,43	13.436,43
10/03/2022	-10.724,50	10.724,50
11/04/2022	-13.490,18	13.490,18
10/05/2022	-11.995,54	11.995,54
10/06/2022	-14.941,38	14.941,38
11/07/2022	-13.328,94	13.328,94
10/08/2022	-14.905,57	14.905,57
12/09/2022	-15.171,09	15.171,09
10/10/2022	-13.977,15	13.977,15
10/11/2022	-14.734,95	14.734,95
12/12/2022	-14.761,17	14.761,17

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2022

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
21ª	51	51	0	0	0	0
22ª	12	12	0	0	0	0

GARANTIAS

A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF são eles: Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., Capuche Empreendimentos Imobiliários S.A., Rossi Residencial S.A., TCI Desenvolvimento Imobiliário S.A., Trisul S.A., e Wrobel Construtora S.A.; (iv) Fundo de Reserva no montante de R\$ 25.000,00; e (v) Subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel	Sim	Sim	Não (R\$ 4.594.476,19 em 30/12/2022)
<p>Segundo o valor pactuado pelas partes nas Alienações Fiduciária dos Imóveis, os imóveis seriam suficientes em relação ao saldo devedor da oferta, porém não há como assegurar que na data da excussão de tais Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado, os procedimentos relativos a retomada dos imóveis e outros fatores exógenos. Não há previsão de avaliação anual.</p>			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Coobrigação	Sim	Sim	Não (R\$ 10.178.913,27 em 31/12/2021)
Valor informado pela Securitizadora na data acima.			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 8.803.400,40 em 30/12/2022)
Valor informado pela Securitizadora na data acima.			

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Não Ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2022.

ACOMPANHAMENTO DO LASTRO

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o último dia útil do ano corrente:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$8.768.728,27
Saldo em conta (B)	R\$34.672,13
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$16.289.831,13
Razão entre (A + B) e (C)	54,04%
Insuficiência do lastro:	R\$-7.486.430,73

INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO

- Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de ?sem garantia real? para ?com garantia real?
- Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão.

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 17/2021 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:

<p>Inciso XXII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.</p>	<p>Segundo declarado pelo emissor, este assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta, conforme declaração de custódia do custodiante.</p>
<p>Inciso XXIII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros</p>	<p>Segundo declarado pelo emissor, (i) este assegurou que adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, não sejam cedidos a terceiros e (ii) mantém custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.</p>
<p>Inciso I do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";</p>	<p>Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia, exceto pelo exposto no presente relatório.</p>
<p>Inciso II do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";</p>	<p>Não houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".</p>
<p>Inciso III do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";</p>	<p>Não há previsão desta obrigação nos Instrumentos de Emissão.</p>
<p>Inciso IV do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;</p>	<p>Informações dispostas no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.</p>

Inciso V do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial, não existem ativos em tesouraria, conforme item "Posição de Ativos" acima. Os pagamentos de juros e amortizações, encontram-se dispostos no presente relatório junto ao item "Pagamentos Efetuados"
Inciso VI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;	Não foi constituído fundo de amortização.
Inciso VII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Inciso VIII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Inciso IX do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
Inciso X do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;	Informação contida no item "Garantias".
Inciso XI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.	Informações contidas no Anexo I do presente relatório.
Inciso XII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.	Declaração disposta abaixo.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e da Resolução CVM 17/2021, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust www.oliveiratrust.com.br, especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

ANEXO I - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.942.116,96	Quantidade de ativos: 248
Data de Vencimento: 10/08/2016	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de sem garantia real para com garantia real; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão. - Cópia dos documentos de representação do investidor que assinou a AGT de 06/05/2020; bem como via física da referida AGT e via física do aditamento ao TS prevendo a nova data de vencimento dos CRI.	
Garantias: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; (c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e (d) Fundo de Reserva	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.735.529,86	Quantidade de ativos: 62
Data de Vencimento: 31/07/2023	
Taxa de Juros: IGP-M + 8% a.a. na base 252 no período de 31/01/2012 até 31/07/2023.	
Atualização Monetária: IGP-M no período de 31/01/2012 até 31/07/2023.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de sem garantia real para com garantia real; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão. - Cópia dos documentos de representação do investidor que assinou a AGT de 06/05/2020; bem como via física da referida AGT e via física do aditamento ao TS prevendo a nova data de vencimento dos CRI.	

Garantias: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e (d) Fundo de Reserva

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.680.000,25	Quantidade de ativos: 45
Data de Vencimento: 27/09/2016	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Diante do histórico de falta de recursos do lastro para pagamento dos CRI, cujo saldo devedor do lastro correspondia a R\$ 5.519.353,50 em 31 de dezembro de 2016 conforme o relatório de gestão disponibilizado pela Securitizadora, foram realizadas diversas Assembleias Gerais de Titulares de CRI para deliberar pelo não vencimento da operação nos termos deste relatório. Ademais, diante do pedido de recuperação judicial da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (?Viver?) em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100 e dos descumprimentos das obrigações da emissão e, nos termos da AGT realizada em 08 de novembro de 2016 (?AGT 08/11/2016?), os investidores deliberaram por: (i) eximir o Agente Fiduciário e a Emissora da declaração do vencimento antecipado do contrato lastro e, conseqüentemente, da liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, por ora, nos termos da cláusula 4.1.16.1 e 4.1.16.2 do Termo de Securitização, face aos seguintes descumprimentos: (a) inadimplemento parcial da devedora Viver da obrigação de pagamento das parcelas de juros e amortização devidas em setembro e outubro de 2016, (b) desenquadramento da razão garantia mínima dos recebíveis imobiliários referente ao 2º trimestre fiscal de 2016, equivalente a 71,42%, ou seja, inferior a 120%, e (c) pedido de recuperação judicial da Viver em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100, sem que isso resulte em novação e/ou isenção de responsabilidade da Viver com relação às suas obrigações; e (ii) aprovar a contratação do escritório de advocacia Souza, Cescon, Barriou Flesch Advogados para representar a Securitizadora, na qualidade de credora titular dos Créditos Imobiliários e Garantias da presente emissão, no âmbito do processo de recuperação judicial da devedora Viver descrito no item ?i? acima ou eventual falência da devedora Viver, bem como nos demais processos que por ventura sejam decorrentes desses, conforme proposta recebida e descrita no Anexo I da Ata, sendo certo a remuneração devida a título de honorários advocatícios, depósitos, custas processuais, taxas judiciárias, sucumbência, bem como quaisquer despesas incorridas pelo referido escritório de advocacia no âmbito de tal processo ou eventual falência, bem como despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias, dentre outras, serão arcadas pelo Fundo de Reserva e, no caso de sua insuficiência, pelos Investidores, mediante aportes financeiros junto à conta do Patrimônio Separado da emissão, não ensejando qualquer tipo de responsabilidade financeira ao Agente Fiduciário e à Emissora, sendo certo que tais aportes serão acrescidos da dívida dos Investidores junto ao Patrimônio Separado. Em razão da AGT 08/11/2016 acima descrita, recebemos: - cópia da proposta Souza, Cescon, Barriou Flesch Advogados, assinada pela Emissora; - cópia dos documentos de instrução de voto do Fundo quais sejam: carta do compliance da Polo e da orientação do Gestor para assinatura da referida AGT. Adicionalmente, a razão de garantia da alienação fiduciária da totalidade das quotas e razão de garantia dos recebíveis cedidos fiduciariamente não vinha sendo observados, tendo em vista a pedido de recuperação judicial da Viver e das demais SPE do grupo societário, de forma que não há como declarar sobre a suficiência dessas duas modalidades de garantia, bem como não será necessária nova AGT para deliberação da dispensa da verificação da razão de garantia, tendo em vista que a operação já está vencida. Segundo informado pela Securitizadora, esta não faria a execução das garantias para amortização dos CRIs tendo em vista que o patrimônio líquido da Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. era negativo. Dessa forma, a estratégia da Securitizadora e do escritório que está assessorando a operação optaram por acompanhar o Plano de Recuperação Judicial da Viver. Cumpre esclarecer que houve inclusão dos créditos devidos no âmbito da emissão, os quais foram lançados corretamente na terceira lista de credores no âmbito do processo de recuperação judicial da Viver, como Classe 3 (quirolgrafários). Dessa forma, deverá ser acompanhado o Plano de Recuperação Judicial da Viver para fins de pagamento do saldo devedor desta emissão.

Garantias: (i) a Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Financiamento à Produção de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças (?Contrato de Financiamento?), cuja devedora é a Viver Incorporadora e Construtora S.A. (?Viver?) ; (ii) alienação fiduciária da totalidade das quotas de que é titular na sociedade Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. (?Sociedade?), representativas de 100% (cem por cento) de seu capital social; (iii) cessão fiduciária de todos os valores pagos pela Sociedade relativos às quotas alienadas, incluindo, exemplificadamente, frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, distribuições e bônus e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, às Garantidoras e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas alienadas; e (iv) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta de Recebimento, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (?Contrato de Garantia?. As garantias abaixo estão sujeitas as variações e condições dos mercados, bem como do risco de crédito da Viver, o que podem impactar, negativamente, no valor da execução das garantias reais caso venham ser excutidas, conforme descrito mais abaixo.

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.020.000,00	Quantidade de ativos: 12
Data de Vencimento: 27/12/2016	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Diante do histórico de falta de recursos do lastro para pagamento dos CRI, cujo saldo devedor do lastro correspondia a R\$ 5.519.353,50 em 31 de dezembro de 2016 conforme o relatório de gestão disponibilizado pela Securitizadora, foram realizadas diversas Assembleias Gerais de Titulares de CRI para deliberar pelo não vencimento da operação nos termos deste relatório. Ademais, diante do pedido de recuperação judicial da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (?Viver?) em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100 e dos descumprimentos das obrigações da emissão e, nos termos da AGT realizada em 08 de novembro de 2016 (?AGT 08/11/2016?), os investidores deliberaram por: (i) eximir o Agente Fiduciário e a Emissora da declaração do vencimento antecipado do contrato lastro e, conseqüentemente, da liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, por ora, nos termos da cláusula 4.1.16.1 e 4.1.16.2 do Termo de Securitização, face aos seguintes descumprimentos: (a) inadimplemento parcial da devedora Viver da obrigação de pagamento das parcelas de juros e amortização devidas em setembro e outubro de 2016, (b) desenquadramento da razão garantia mínima dos recebíveis imobiliários referente ao 2º trimestre fiscal de 2016, equivalente a 71,42%, ou seja, inferior a 120%, e (c) pedido de recuperação judicial da Viver em tramite junto ao juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob o número de processo 1103236-83.2016.8.26.0100, sem que isso resulte em novação e/ou isenção de responsabilidade da Viver com relação às suas obrigações; e (ii) aprovar a contratação do escritório de advocacia Souza, Cescon, Barriou Flesch Advogados para representar a Securitizadora, na qualidade de credora titular dos Créditos Imobiliários e Garantias da presente emissão, no âmbito do processo de recuperação judicial da devedora Viver descrito no item ?i? acima ou eventual falência da devedora Viver, bem como nos demais processos que por ventura sejam decorrentes desses, conforme proposta recebida e descrita no Anexo I da Ata, sendo certo a remuneração devida a título de honorários advocatícios, depósitos, custas processuais, taxas judiciárias, sucumbência, bem como quaisquer despesas incorridas pelo referido escritório de advocacia no âmbito de tal processo ou eventual falência, bem como despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias, dentre outras, serão arcadas pelo Fundo de Reserva e, no caso de sua insuficiência, pelos Investidores, mediante aportes financeiros junto à conta do Patrimônio Separado da emissão, não ensejando qualquer tipo de responsabilidade financeira ao Agente Fiduciário e à Emissora, sendo certo que tais aportes serão acrescidos da dívida dos Investidores junto ao Patrimônio Separado. Em razão da AGT 08/11/2016 acima descrita, recebemos: - cópia da proposta Souza, Cescon, Barriou Flesch Advogados, assinada pela Emissora; - cópia dos documentos de instrução de voto do Fundo quais sejam: carta do compliance da Polo e da orientação do Gestor para assinatura da referida AGT. Adicionalmente, a razão de garantia da alienação fiduciária da totalidade das quotas e razão de garantia dos recebíveis cedidos fiduciariamente não vinha sendo observados, tendo em vista a pedido de recuperação judicial da Viver e das demais SPE do grupo societário, de forma que não há como declarar sobre a suficiência dessas duas modalidades de garantia, bem como não será necessária nova AGT para deliberação da dispensa da verificação da razão de garantia, tendo em vista que a operação já está vencida. Segundo informado pela Securitizadora, esta não faria a execução das garantias para amortização dos CRIs tendo em vista que o patrimônio líquido da Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. era negativo. Dessa forma, a estratégia da Securitizadora e do escritório que está assessorando a operação optaram por acompanhar o Plano de Recuperação Judicial da Viver. Cumpre esclarecer que houve inclusão dos créditos devidos no âmbito da emissão, os quais foram lançados corretamente na terceira lista de credores no âmbito do processo de recuperação judicial da Viver, como Classe 3 (quirolgráfiros). Dessa forma, deverá ser acompanhado o Plano de Recuperação Judicial da Viver para fins de pagamento do saldo devedor desta emissão.

Garantias: (i) a Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Financiamento à Produção de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças (?Contrato de Financiamento?), cuja devedora é a Viver Incorporadora e Construtora S.A. (?Viver?) ; (ii) alienação fiduciária da totalidade das quotas de que é titular na sociedade Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. (?Sociedade?), representativas de 100% (cem por cento) de seu capital social; (iii) cessão fiduciária de todos os valores pagos pela Sociedade relativos às quotas alienadas, incluindo, exemplificadamente, frutos, dividendos, rendimentos, juros sobre capital próprio, amortização, direito de participação no acervo social, rendas, distribuições e bônus e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, às Garantidoras e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas alienadas; e (iv) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta de Recebimento, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (?Contrato de Garantia?. As garantias abaixo estão sujeitas as variações e condições dos mercados, bem como do risco de crédito da Viver, o que podem impactar, negativamente, no valor da execução das garantias reais caso venham ser excutidas, conforme descrito mais abaixo.

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.353.533,94	Quantidade de ativos: 109
Data de Vencimento: 10/10/2018	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de sem garantia real para com garantia real; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão; - Cópia das Notificações aos respectivos Devedores dos Créditos Imobiliários (7.1 do Contrato de Cessão).	
Garantias: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; (c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; (d) Fundo de Reserva; e (e) Subordinação.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.088.383,60	Quantidade de ativos: 27
Data de Vencimento: 10/12/2026	
Taxa de Juros: IGP-M + 15% a.a. na base 252 no período de 29/01/2013 até 10/12/2026.	
Atualização Monetária: IGP-M no período de 29/01/2013 até 10/12/2026.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de sem garantia real para com garantia real; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão; - Cópia das Notificações aos respectivos Devedores dos Créditos Imobiliários (7.1 do Contrato de Cessão).	
Garantias: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; (c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; (d) Fundo de Reserva; e (e) Subordinação.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.819.525,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 10/07/2020	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de ?sem garantia real? para ?com garantia real?; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão; e - Cópia das Notificações aos respectivos Devedores dos Créditos Imobiliários (7.1 do Contrato de Cessão).	
Garantias: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; (c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; (d) Fundo de Reserva; e (e) Subordinação.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 17	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.204.880,64	Quantidade de ativos: 12
Data de Vencimento: 10/08/2023	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de ?sem garantia real? para ?com garantia real?; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão; e - Cópia das Notificações aos respectivos Devedores dos Créditos Imobiliários (7.1 do Contrato de Cessão).	
Garantias: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; (c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; (d) Fundo de Reserva; e (e) Subordinação.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.733.623,48	Quantidade de ativos: 109
Data de Vencimento: 27/06/2015	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Após reiteradas Assembleias Gerais de Titulares do CRI (AGT) para discutir os descumprimentos de obrigações da Devedora perante a Securitizadora, relativos a Emissão, em AGT realizada em 12 de junho de 2015, os investidores aprovaram a contratação do escritório Castro, Barros, Sobral, Gomes Advogados para que iniciasse os procedimentos de excussão da garantia real imobiliária para pagamento das parcelas de CRI vencidas e não pagas sendo certo que, caso após notificada no âmbito dessa execução extrajudicial a Devedora não realizasse o pagamento da dívida, ter-se-ia o vencimento antecipado automático da totalidade da dívida. Notificada extrajudicialmente a Devedora em 30 de junho de 2015, e, transcorrido o prazo legal para purga da mora sem o devido pagamento, restou vencida antecipadamente a presente Emissão em 27 de julho de 2015. Foi contratada a empresa NBA - Núcleo Brasileiro de Avaliações Ltda para a realização de avaliação sobre o imóvel garantidor, de forma que em novembro de 2015 foi emitido Laudo de Avaliação das salas nº 41 e 42, 31 a 192 do empreendimento. Finalizado o processo de excussão das garantias, sem que houvesse comprador, tanto no 1º, quanto no 2º leilão, realizados em 18/12/15 e 07/01/2016, respectivamente, ocorreu a adjudicação dos Imóveis pelo credor das debêntures lastro dos CRI (Securitizadora), com a consolidação definitiva da propriedade dos Imóveis em nome do Agente Fiduciário das Debêntures. Em assembleias realizadas em 2018 e 2019 foram deliberadas e autorizada a venda das unidades e a locação do prédio comercial Oceanic.

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.880.054,61	Quantidade de ativos: 23
Data de Vencimento: 10/06/2024	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252 no período de 10/08/2016 até 10/06/2024.	
Atualização Monetária: IGP-M no período de 10/08/2016 até 10/01/2023.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de sem garantia real para com garantia real; - Cópia registrada no RTD das sedes das Partes dos Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão; - Declaração atestando o cumprimento das obrigações previstas nos documentos da operação.	
Garantias: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária dos Imóveis representados por CCI com Alienação Fiduciária, conforme individualizados no Anexo VII ao Termo de Securitização; (c) Coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e (d) Fundo de Reserva.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 59	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.620.000,00	Quantidade de ativos: 6
Data de Vencimento: 10/12/2018	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de sem garantia real para com garantia real; Carta assinada pelo Titular da CCI solicitando a alteração da CCI para "com garantia real imobiliária", tão logo as matrículas acima sejam recebidas	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis individualizados no Anexo VIII ao Termo de Securitização; (iii) Coobrigação assumida pelos Originadores sobre os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e (iv) Fundo de Reserva.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 60	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.800.000,00	Quantidade de ativos: 40
Data de Vencimento: 10/04/2024	
Taxa de Juros: 7,5% a.a. na base 252 no período de 19/12/2017 até 10/04/2024.	
Atualização Monetária: IPCA no período de 19/12/2017 até 10/04/2024.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de sem garantia real para com garantia real; Carta assinada pelo Titular da CCI solicitando a alteração da CCI para "com garantia real imobiliária", tão logo as matrículas acima sejam recebidas	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis individualizados no Anexo VIII ao Termo de Securitização; (iii) Coobrigação assumida pelos Originadores sobre os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e (iv) Fundo de Reserva.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 61	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.354.955,96	Quantidade de ativos: 17

Data de Vencimento: 10/10/2025
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 252 no período de 19/12/2017 até 10/10/2025.
Atualização Monetária: IPCA no período de 19/12/2017 até 10/10/2025.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Cópias das matrículas dos imóveis dados em garantia, objeto das CCI com Alienação Fiduciária, constando os registros da CCI, conforme item 4.1.17.3 do Termo de Securitização, para que possamos alterar o status da CCI de sem garantia real para com garantia real; Carta assinada pelo Titular da CCI solicitando a alteração da CCI para "com garantia real imobiliária", tão logo as matrículas acima sejam recebidas
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis individualizados no Anexo VIII ao Termo de Securitização; (iii) Coobrigação assumida pelos Originadores sobre os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; e (iv) Fundo de Reserva.

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.150.000,00	Quantidade de ativos: 343
Data de Vencimento: 10/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252 no período de 10/09/2018 até 10/09/2030.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Via digital do Contrato de Distribuição; - Matrícula atualizada comprovando a averbação da CCI na matrícula do Imóvel; e - Carta assinada pelo Titular da CCI solicitando a alteração da CCI para "com garantia real imobiliária", tão logo as matrículas acima sejam recebidas.	
Garantias: Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; os Créditos Imobiliários, representados por CCI com AF, são garantidos por Alienação Fiduciária, conforme Anexo VIII do Termo de Securitização; os Créditos Imobiliários, representados por CCI sem AF, são garantidos pela coobrigação assumida pela Even Construtora e Incorporadora S.A. e/ou sua respectiva Cedente; Fundo de Reserva no montante total fixo de vinte e cinco mil reais.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 63	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.953.636,36	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 10/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252 no período de 10/09/2018 até 10/02/2031.	

Atualização Monetária: Não há.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Via digital do Contrato de Distribuição; - Matrícula atualizada comprovando a averbação da CCI na matrícula do Imóvel; e - Carta assinada pelo Titular da CCCI solicitando a alteração da CCI para "com garantia real imobiliária", tão logo as matrículas acima sejam recebidas.
Garantias: Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; os Créditos Imobiliários, representados por CCI com AF, são garantidos por Alienação Fiduciária, conforme Anexo VIII do Termo de Securitização; os Créditos Imobiliários, representados por CCI sem AF, são garantidos pela coobrigação assumida pela Even Construtora e Incorporadora S.A. e/ou sua respectiva Cedente; Fundo de Reserva no montante total fixo de vinte e cinco mil reais.

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: Polo Capital Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 67	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18.500
Data de Vencimento: 21/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252 no período de 21/08/2020 até 21/08/2025.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Demonstrações Financeiras Auditadas e Consolidadas da Alcolina, Marsan, Alcolina NE e QD Comercio, acompanhando dos índices financeiros e a memória de cálculo, referente ao ano de 2021; - Cópia do Termo de Cessão Fiduciária, caso tenha novos recebíveis, devendo ser registrado conforme os documentos da operação; - Cópia do Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs do RJ/RJ, Rio Largo/ AL; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs competentes. - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, devidamente registrado nos RTDs do RJ/RJ, Rio Largo/ AL e Cravinhos; - Cópia da notificação à Alcolina sobre a cessão objeto do contrato de cessão de créditos, nos moldes do Anexo III da Cessão de Créditos; - Cópia dos termos de quitação das Dívidas; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Locação; - via original registrada nos RTDs registro do Termo de Cessão firmado em 04/08/2021; E-mail: CRI Alcolina Aditamentos	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Aval; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Liquidez Temporário.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.