Travessia Securitizadora S.A.
1º Emissão 25 Série –
SCOPEL 25

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019
com Relatório dos auditores independentes

FRM/DA/TP
259/2021

Travessia Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....6
Demonstrações do resultado.....8
Demonstrações dos fluxos de caixa 9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....10

Rua Castilho, 392 - 4º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertillybr.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
Travessia Securitizadora S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado 1º Emissão 25º Série – Scopel. **("Patrimônio Separado")** administrado pela Travessia S.A. ("Securitizadora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, e suas respectivas demonstrações do resultado e do fluxo de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

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 9.514/97, e consideram as disposições previstas na ICVM nº 480/2018 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.1.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

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 a Companhia, 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 contábeis e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.1 que descreve que a base de apresentação, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/97 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. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Ênfase--Continuação

Certificados de recebíveis imobiliários

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a totalidade dos Créditos Imobiliários tiveram seu pedido de recuperação judicial processado em 24 de abril de 2018 em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo ("Recuperação Judicial"). Devido à natureza desses Créditos imobiliários, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos estimados em 31 de dezembro de 2020. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Impactos do Covid-19 nas demonstrações financeiras

Sem ressalvar a nossa opinião, chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 10 às demonstrações financeiras, na qual a Sociedade avalia os impactos do COVID-19 em seus negócios e as ações em curso para mitigar seus efeitos.

Principais assuntos de auditoria

Com exceção do assunto descrito na seção "Base para opinião", não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 9.514/97 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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 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 mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras—Continuação

- 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 da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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 a administração 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.

São Paulo, 19 de março de 2021.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Travessia S.A.
1ª Emissão 25ª Série Scopel

Balanços patrimoniais
em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	153	22
Contas a receber	5. b)	21.662	4.818
Provisão para perdas	5. c)	(17.495)	(7.834)
Total do ativo circulante		4.320	(2.994)
Ativo não circulante			
Contas a receber	5. b)	10.208	17.817
Total do ativo não circulante		10.208	17.817
Total do ativo		14.527	14.823

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Travessia S.A.
1ª Emissão 25ª Série Scopel

Balanços patrimoniais
em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
Passivo circulante			
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6. 1)	21.662	4.818
Provisão para perdas	6. 1)	(17.495)	(7.834)
Outras obrigações	7	153	22
Total do passivo circulante		4.320	(2.994)
Passivo não circulante			
Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6. 1)	10.208	17.817
Total do passivo não circulante		10.208	17.817
Total do passivo e patrimônio líquido		14.527	14.823

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Travessia S.A
1ª Emissão 25ª Série Scopel

Demonstrações do resultado
Exerícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	31/12/2020	31/12/2019
(Despesas)/ receitas operacionais			
Provisão para perdas recebimentos	5. b)	(9.685)	(9.111)
Provisão para perdas na emissão	6. 2)	9.685	9.111
Resultado Operacional Antes do Resultado Financeiro		-	-
Receitas financeiras	8	10.449	4.619
Despesas financeiras	8	(10.449)	(4.619)
Resultado financeiro		-	-
(=) Resultado do exercício		-	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Travessia S.A
1ª Emissão 25ª Série Scopel

Demonstrações do fluxo de caixa
Exerícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2020	31/12/2019
Atividades operacionais		
Pagamentos custos e despesas	(287)	(99)
Rendimentos	-	1
Taxas e impostos	-	(1)
Despesas financeiras	(8)	-
Fundo despesas	(2)	(2)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(297)	(101)
Atividades investimentos		
Recebimento Carteira	1.618	2.139
Caixa líquido provenientes das atividades de investimentos	1.618	2.139
Atividades financiamentos		
Pagamento de certificados de recebíveis imobiliários	(1.190)	(2.047)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(1.190)	(2.047)
Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	131	(9)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	22	31
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	153	22
Aumento / (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	131	(9)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A 1ª emissão 25ª Série foi emitida em 25 de março de 2011, cujo objetivo foi à aquisição de direitos creditórios oriundos de um financiamento imobiliário (créditos imobiliários e/ou recebíveis) que foram cedidos pela DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, que tem como devedora a URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Para a 25ª Série foram emitidos 21 (vinte e um) certificados de recebíveis imobiliários, com valor nominal unitário de R$ 1.045 (um milhão e quarenta e cinco mil), totalizando R$ 21.944 (vinte e um milhões e novecentos e quarenta e quatro mil).

A emissão é formada por uma Série com vencimento em 25 de agosto de 2026.

A Devedora e demais empresas do seu grupo societário (“Grupo Urbplan”) tiveram seu pedido de recuperação judicial processado em 24 de abril de 2018 em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo (“Recuperação Judicial”).

Em 15 de outubro de 2019, os titulares dos CRI (“Titulares dos CRI”) aprovaram em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT”) a substituição do Antigo Agente Fiduciário pelo GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Em 24 de outubro de 2019, os Titulares dos CRI aprovaram em nova AGT a substituição da GAIA pela TRAVESSIA, com a consequente transferência da administração do patrimônio separado constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e pelas respectivas garantias (“Patrimônio Separado”).

No exercício de 2019 a Securitizadora seguiu representando os Titulares de CRI em demanda arbitral sobre a qual a instauração foi requerida pela Devedora, Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

Em atenção ao aspecto sigiloso das discussões arbitrais, a Securitizadora se abstém de expor outras informações.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram elaboradas e estão sendo apresentadas em cumprimento a instrução 600/18 da Comissão de Valor Mobiliários (CVM) e atendem os requisitos específicos estipulados na referida instrução.

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. As demonstrações financeiras são elaboradas utilizando a contabilização pelo regime de competência, exceto as demonstrações de fluxo de caixa.

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

A autorização para a conclusão e apresentação destas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 19 de março de 2021.

2.2. Moeda funcional

As informações contábeis são preparadas usando a moeda funcional (moeda do ambiente econômico primário em que o Patrimônio Separado opera). Ao definir a moeda funcional a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda dos serviços prestados e a moeda na qual a maior parte do custo de sua prestação de serviços é paga ou incorrida. As informações contábeis são apresentadas em Milhares de Reais (R$), que é a moeda funcional e de apresentação do Patrimônio Separado. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas-- Continuação

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis está de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que exigem 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. Para efetuar as referidas estimativas, a Administração utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações contábeis, bem como a experiência de eventos passados e correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros.

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

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações contábeis são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

As receitas, custos e despesas são contabilizados pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixas e equivalentes de caixa incluem os montantes de caixa e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços e não superando o valor de mercado.

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.3. Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado

Compreendem as aplicações financeiras do Patrimônio Separado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

São classificados como mantidos para negociação, se forem: (i) adquiridos ou incorridos principalmente para a finalidade de venda ou de recompra em prazo muito curto; (ii) no reconhecimento inicial é parte de carteira de instrumentos financeiros identificados que são gerenciados em conjunto e para os quais existe evidência de modelo real recente de tomada de lucros a curto prazo; ou (iii) derivativo (exceto no caso de derivativo que seja contrato de garantia financeira ou um instrumento de hedge designado e eficaz); e/ou (b) no momento do reconhecimento inicial ele é designado pelo valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente.

3.4. Passivos financeiros

Compreendem as captações emissões dos certificados de recebíveis do patrimônio separado. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros do patrimônio separado incluem contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar e emissões de debêntures. Após reconhecimento inicial, as emissões sujeitas a juros são mensuradas subsequentemente pelo custo por meio do resultado.

3.5. Outros ativos e passivos

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

3.6. Provisões, ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.7. Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método direto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.8. Novas normas, alterações e interpretações

Não existem normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo nas demonstrações financeiras divulgada.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o caixa e equivalentes de caixa, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa, pode ser conciliado com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações financeiras de liquidez imediata **(i)**	153	22
Total	**153**	**22**

(i) As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por aplicações em renda fixa, através do produto Itau Aplic. Aut. Mais e são remuneradas a uma taxa média mensal de 15% do CDI podendo ser resgatadas a qualquer tempo sem prejuízo da remuneração apropriada.

5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios

a) Descrição dos direitos creditórios adquiridos

Os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária e foram originados por financiamento imobiliário cedidos para a emissora na data de emissão dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

Para a aquisição dos direitos creditórios foi emitida 1 (uma) única cédula de crédito imobiliário (CCI's) que representam 100% (cem inteiros por cento) do saldo devedor dos direitos creditórios.

O contrato de financiamento imobiliário cedido foram firmados entre a CHB - Emissora Hipotecária Brasileira, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98 e a Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., Emissora fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 2.134, Cerqueira César, CEP 01427-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.339.221/0001-38.

Características dos direitos creditórios	Cessão
DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA	22.635
Remuneração	12,00% a.a.
Correção monetária	IPCA/IBGE
Vencimento	25/08/2026

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

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 está representada abaixo:

	Valor presente	
Direitos creditórios vencidos e/ou inadimplidos	**31/12/2020**	**31/12/2019**
151 a 180 dias – Circulante	21.661	4.818
> 180 dias – Não circulante	10.208	17.817
Total	**31.869**	**22.635**

Composição dos recebíveis

Em 31 de dezembro 2020 o saldo total de recebíveis é de R$ 14.374 (R$ 14.801 em 2019).

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	**14.801**	**21.563**
(-) Recebimentos	(1.191)	(2.139)
(+) Correção monetária	-	(131)
(+) Juros e encargos	10.449	4.619
(+) Provisão para perdas	(9.685)	(9.111)
Saldo final	**14.374**	**14.801**

5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios--Continuação

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

A emissora faz um acompanhamento periódico dos direitos creditórios que compõe a carteira da operação, visando identificar indicadores que resultem na necessidade de constituição de provisão para perdas.

Considerando as características dos direitos creditórios que possui um único devedor, as evidências observadas são: 1) Pagamentos recebidos em atraso; 2) Parcelas vencidas e não pagas; 3) Risco de crédito; e 4) Probabilidade de default.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 não houve parcelas recebidas em atraso e/ou não há parcelas vencidas e não pagas. Portanto, não há indícios suficientes que indiquem possível ou provável possibilidade de perdas ou default para o devedor da operação.

	31/12/2020	31/12/2019
Provisão para perda	(17.495)	(7.834)
	(17.495)	**(7.834)**

d) Aval

Não se aplica

e) Cessão fiduciária dos recebíveis

A Cessão Fiduciária de Recebíveis, tem por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, pelas Fiduciantes, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.

f) Regime fiduciário

Foi instaurado o regime fiduciário nos termos dos artigos 9º a 15º da lei 9.514/97.

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

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 houve inadimplência, portanto houve cobrança de direitos creditórios inadimplidos.

5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios--Continuação

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

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 não houve antecipação de pagamentos.

i) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira

I) Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios são aquelas em que a operação adquire substancialmente todos os riscos de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, enseja a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão incondicional de direito creditório incluindo o direito de vendê-lo pelo valor justo, em sua totalidade, de forma autônoma e sem imposição de restrições adicionais à operação de venda; e

Cessão de direito creditório em conjunto com opção de revenda pelo valor justo no momento da revenda.

II) Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios, aquelas em que a operação não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, não ensejam a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão de direito creditório em conjunto com compromisso de revenda do mesmo ativo a preço fixo ou preço de compra adicionado de qualquer rendimento;

Cessão de direito creditório em conjunto com operações de derivativos ou seguros nas quais o cedente ou parte relacionada garanta um retorno mínimo a quaisquer classes de cotas ou transfira a exposição ao risco de mercado ou de crédito de volta ao cedente ou parte relacionada;

Cessão de direitos creditórios para os quais o cedente ou parte relacionada, garanta, por qualquer forma, inclusive com a aquisição de cotas subordinadas, compensar o fundo, no mínimo, pelas perdas de crédito prováveis de ocorrer, observado o disposto no art. 4º da Instrução Normativa nº 489/11; e quaisquer outros mecanismos, fora das condições normais de mercado, que visem mitigar a exposição ao risco de mercado ou de crédito do fundo, tais como recompra, substituição ou permuta de direitos creditórios ou ainda aporte de cotas subordinadas pelo cedente ou parte relacionada, de forma recorrente ou sistemática.

5. Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios--Continuação

j) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado; e

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis imobiliários (CRI) correspondem a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976.

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Composição das emissões

- Série: 25;
- Data de emissão: 20 de março de 2011;
- Valor global da Série: R$ 21.944 mil;
- Quantidade de CRI: 21;
- Quantidade Unitário: R$ 1.045 mil;
- Prazo de amortização: No vencimento;
- Juros remuneratórios: 12,00% a.a.;
- Atualização monetária: mensalmente, de acordo com variação do IGPM;
- Data de vencimento: 25 de agosto de 2026.

6.1. Certificados de créditos imobiliários (CRI)

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
1º Emissão de certificados – 25º Série – Sênior – Circulante	21.661	12.427
1º Emissão de certificados – 25º Série – Sênior – Não Circulante	10.208	10.208
(-) Provisão para Perdas	(17.495)	(7.834)
Total de emissões	**14.374**	**14.801**

6.2. Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	**14.801**	**21.563**
(-) Recebimentos	(1.191)	(2.139)
(+) Correção monetária	-	(131)
(+) Juros e encargos	10.449	4.619
(+) Provisão para perdas	(9.685)	(9.111)
Saldo final	**14.374**	**14.801**

7. Outras obrigações

Em 31 de dezembro de 2020 o saldo com outras obrigações é composto pelo fundo de despesas no valor de R$ 153 (R$ 22 em 2019).

8. Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas auferidas em recebíveis financeiros da carteira de crédito deduzidos das despesas financeiras com certificados de emissão de recebíveis incorridas no exercício.

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Receitas financeiras		
Receita de juros s/carteira de crédito	10.449	4.619
Total das receitas financeiras	**10.449**	**4.619**
Despesas financeiras		
Juros sobre emissões	(10.449)	(4.619)
Total das despesas financeiras	**(10.449)**	**(4.619)**
Resultado financeiro	-	-

9. Relação com auditores

A empresa de auditoria independente por nos contratada, não realizou nenhum outro serviço durante o exercício social, além da auditoria externa.

10. Impactos do COVID-19 (Coronavírus) nos negócios da Companhia

Desde o final de 2019, o mundo vem passando por um surto da doença chamada COVID-19 (Coronavírus), classificada como pandemia pela Organização Mundial de Saúde - OMS. A Administração da Companhia está acompanhando os possíveis impactos em seus negócios e tem trabalhado com a implementação de planos de contingências para manter a continuidade das atividades operacionais em uma situação de normalidade. Eventuais paralizações poderão acontecer dependendo de decisões governamentais ou outros fatores alheios à vontade da Companhia. Na data de emissão destas demonstrações financeiras não é possível mensurar outros riscos que possam surgir e consequentemente resultar em eventuais perdas que essa pandemia poderá gerar sobre as estimativas ou negócios da Companhia.

11. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.