

Polo Securitizadora S.A.

Demonstrações Financeiras

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

31 de dezembro de 2018
com Relatório do Auditor Independente

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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial vinculado ao patrimônio separado da série 20 da primeira emissão	3
Demonstração do resultado vinculado ao patrimônio separado da série 20 da primeira emissão	4
Demonstração do fluxo de caixa vinculado ao patrimônio separado da série 20 da primeira emissão	5
Notas explicativas às demonstrações financeiras	6

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Investidores do
Certificados de Recebíveis Imobiliários, Série 13 da Primeira Emissão
Rio de Janeiro - RJ

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado referente ao Certificado de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão – Código CETIP 14B0058368 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4 b), diante do quadro de inadimplência, 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. Após a execução da garantia, o Patrimônio Separado recebeu, em 19 de novembro de 2015, imóvel comercial, o qual se consolidou definitivamente em favor da Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de Agente Fiduciário das Debêntures que servem de lastro para a CCI.

Em 31 de dezembro de 2018, o Patrimônio Separado possuía o referido imóvel registrado, conforme laudo de novembro de 2015, pelo valor de R\$ 63.690 mil. Até a data de emissão desse relatório, não nos foi disponibilizado laudo de avaliação atualizado para o imóvel em questão. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustes e/ou o impacto nas divulgações das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Ênfase - base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento do art. 34 da ICVM 600/2018, que requer que as securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o art. 25-A da ICVM 600/2018 dispensou a apresentação comparativa na adoção inicial da instrução. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outras finalidades.

Responsabilidades da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados 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 Securitizadora é responsável pela avaliação da capacidade de o Patrimônio Separado continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Securitizadora pretenda liquidar o Patrimônio Separado ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Patrimônio Separado é a Securitizadora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

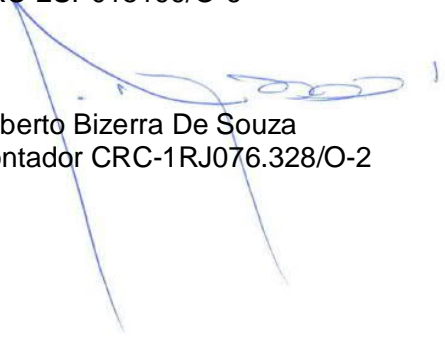
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados e emitir relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



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

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

Balanço patrimonial vinculado ao patrimônio separado da série 20 da primeira emissão
31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	31/12/2018
Ativo		
Circulante		<u>52</u>
Caixa e equivalentes de caixa		<u>52</u>
Aplicações financeiras de liquidez imediata		52
Ativo não circulante		<u>63.690</u>
Realizável a longo prazo		
Imóvel		<u>63.690</u>
Imóvel destinado à venda	4	63.690
Total do ativo		<u><u>63.742</u></u>
Passivo		
Circulante		<u>63.742</u>
Captação de recursos		<u>63.690</u>
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5	63.690
Outras obrigações		<u>52</u>
Credores diversos	6	52
Total do passivo		<u><u>63.742</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 da série 20 da primeira emissão

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	31/12/2018
Receitas da intermediação financeira		
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		44
Total das receitas da intermediação financeira		44
Resultado bruto da intermediação financeira		44
Outras receitas (despesas) operacionais		
Outras despesas administrativas		(43)
Despesas tributárias		(1)
Resultado financeiro		7
Outras despesas operacionais		(7)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(44)
Lucro líquido do exercício		-

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 da série 20 da primeira emissão
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	31/12/2018
Fluxo de caixa líquido no período - método direto		
Saídas de caixa		
Pagamento de despesas		(44)
Total das saídas de caixa		(44)
Varição líquida no caixa do patrimônio separado		(44)
Saldo inicial de caixa e equivalentes		96
Saldo final de caixa e equivalentes		52
Varição		(44)

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 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão (Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

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

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

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Emissora constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos patrimônios separados, de acordo com os requerimentos do art. 34 da Instrução CVM 600, de 1º de agosto de 2018, e que dispensa a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa em sua adoção inicial.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 14 de novembro de 2019.

Moeda funcional e moeda de apresentação

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

Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

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

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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

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

d) Redução ao valor recuperável ("impairment")--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

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

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

Mensuração das perdas de crédito esperadas

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

Em decorrência da relação estabelecida entre a Emissora e o Patrimônio Separado objeto de divulgação, se concluído como necessário o registro 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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

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

d) Redução ao valor recuperável ("impairment")--Continuação

Ativos financeiros--Continuação

Mensuração das perdas de crédito esperadas--Continuação

- Com relação às obrigações do Patrimônio Separado: serão considerados os valores relativos a (i) pagamentos futuros devidos aos investidores, (ii) despesas para administração da operação até seu encerramento e (iii) custos estimados com execução das garantias.

Ativos não financeiros

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

e) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, da seguinte forma:

Ativos contingentes

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

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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

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

e) Provisões--Continuação

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 2018, o patrimônio separado não possuía processos judiciais a serem apresentados.

f) Resultado

Receita intermediação financeira

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

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

Resultado auferido nos investimentos em títulos e valores mobiliários

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre os valores investidos e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

Quando aplicável, as despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável ("*impairment*") reconhecidas nos ativos financeiros.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

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

g) Despesa de intermediação financeira

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

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

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

h) Imposto de renda e contribuição social

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

i) Informação por segmento

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

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

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

j) Demonstrações de valor adicionado

Em se tratando de demonstrações financeiras levantadas em Patrimônios Separados constituídos conforme previsão contida no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e conforme previsto no art. 34 da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Emissora não elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) individual, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

k) Novas normas e interpretações

k.1) *CPC 48 - Instrumentos Financeiros*

A Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 763, datada de 22 de dezembro de 2016, aprovou e tornou obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 48, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, que trata dos requerimentos para reconhecimento e mensuração de instrumentos financeiros, com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018.

Em decorrência dessa nova deliberação, a Emissora avaliou os investimentos existentes no Patrimônio Separado. O resultado das análises da Emissora, pelo exposto nos parágrafos acima, não implicou em quaisquer lançamentos de ajustes aos saldos iniciais do exercício de 2018.

k.2) *CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente*

A Comissão de Valores Mobiliários, através da Deliberação CVM nº 762, datada de 22 de dezembro de 2016, aprovou e tornou obrigatória a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, que trata de receita de contrato com cliente, com aplicação a partir de 1º de janeiro de 2018.

A Emissora informa que a conclusão das análises preliminares voltadas a avaliação dos potenciais impactos da adoção do CPC 47 nas suas informações contábeis intermediárias não apontou para a ocorrência de impactos relevantes.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

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

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

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento Comercial, custodiados pela Oliveira Trust 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, e os detentores do CRI deliberaram em Assembleia pelo início da execução das unidades imobiliárias em garantia da operação. Após realização do primeiro e do segundo leilão de venda das unidades (41, 42, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 151, 152, 161, 162, 171, 172, 181, 182, 191 e 192) situadas na Av. Presidente Wilson, nº 151, José Menino, Santos - SP, dada a ausência de interessados, ocorreu à consolidação definitiva das propriedades em favor da Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de Agente Fiduciário das Debêntures que servem de lastro para a CCI.

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

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

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

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A emissão conta 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.

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

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

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

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

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

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

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

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado 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 são efetuados 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 série e às suas principais respectivas características:

Prazo de vencimento:	Operação com fluxo de pagamentos vencidos, aguardando procedimentos de cobrança para encerramento.
Valor da série:	63.690
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

Todos os certificados são da classe sênior.

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

Durante o exercício não houve quaisquer assembléias ou deliberações dos investidores.

6. Credores diversos

O saldo da rubrica de credores diversos é representado, basicamente, por valores recebidos a classificar no montante de R\$ 52.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

7. Principais prestadores de serviço

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

Natureza do serviço	Empresa	Forma de remuneração	Despesas incorridas no exercício
Agente fiduciário	Oliveira Trust	Semestral	22
Custodiante de CCI	Oliveira Trust	Mensal	21
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.	-	-
Gestor de contratos	Polo Capital	-	-
Auditor externo das DFs	Ernst & Young	-	-
Prestador de serviços de geração das DFs	Link Consultoria Contábil e Tributária Ltda.	-	-

8. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

9. Relacionamento com os auditores independentes

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

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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários Série 20 da Primeira Emissão

(Administrado pela Polo Capital Securitizadora S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, levantadas para os patrimônios separados da série 20 da primeira emissão--Continuação
(Em milhares de reais)

10. Eventos subsequentes

Em junho de 2019, a Securitizadora contratou empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação do ativo. A mesma avaliou o Edifício Oceanic Santos pelo valor justo no montante de R\$54.490.

11. Outras informações

Diante do quadro de inadimplência ao longo do ano de 2015, a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) lastro da 20ª Série da 1ª Emissão de CRI teve seu vencimento antecipado decretado em 27 de julho de 2015, e os detentores do CRI deliberaram em Assembleia pelo início da execução das unidades imobiliárias em garantia da operação. Após realização do primeiro e do segundo leilão de venda das unidades (41, 42, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 151, 152, 161, 162, 171, 172, 181, 182, 191 e 192) situadas na Av. Presidente Wilson, nº 151, José Menino, Santos - SP, dada a ausência de interessados, ocorreu a consolidação definitiva das propriedades em favor da Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de Agente Fiduciário das Debêntures que servem de lastro para a CCI. Em face do regime fiduciário, não há perdas a serem absorvidas pela Companhia.

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