

Independent Member of
B K R
International



Lopes, Machado
Auditors, Consultants & Business Advisers

***POLO CAPITAL
SECURITIZADORA S.A.***

***DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010***

Rio de Janeiro-RJ - Rua São José, 70 - 21º andar - 20010-020 - Tel (21) 2156-5800 - Fax (21) 2262-6806 - rj@bkr-lopemachado.com.br

Empresas Controladas/Ligadas

São Paulo-SP - sp@bkr-lopemachado.com.br - Tel (11) 5041-4610 - Fax (11) 5041-4536

Belo Horizonte-MG - auditoria@bkrhq.com.br - Telefax (31) 2122-3210

Salvador-BA - treina.ba@bkr-lopemachado.com.br - Telefax (71) 3113-2226 / 2229

Porto Alegre-RS - poa@bkr-lopemachado.com.br - Tels (51) 3112-4821 / 4533 / 4912 - Fax (51) 3211-4077

Recife-PE - recife@bkr-lopemachado.com.br - Tels (81) 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax (81) 3325-6041 / 6171

Manaus-AM - am@bkr-lopemachado.com.br - Tels (92) 3234-9989 / 9992 - Telefax (92) 3234-9987

Macaé-RJ - macae@bkr-lopemachado.com.br - Tel (22) 2772-6896 - Telefax (22) 2772-7455

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA - Tel (1) (212) 964-2115 - Fax (1) (212) 964-2133 - bkr@bkr.com - Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva



POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2010

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Demonstração do Valor Adicionado

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Rio de Janeiro-RJ - Rua São José, 70 - 21º andar - 20010-020 - Tel (21) 2156-5800 - Fax (21) 2262-6806 - rj@bkr-lopemachado.com.br

Empresas Controladas/Ligadas

São Paulo-SP - sp@bkr-lopemachado.com.br - Tel (11) 5041-4610 - Fax (11) 5041-4536

Belo Horizonte-MG - auditoria@bkrhq.com.br - Telefax (31) 2122-3210

Salvador-BA - treina.ba@bkr-lopemachado.com.br - Telefax (71) 3113-2226 / 2229

Porto Alegre-RS - poa@bkr-lopemachado.com.br - Tels (51) 3112-4821 / 4533 / 4912 - Fax (51) 3211-4077

Recife-PE - recife@bkr-lopemachado.com.br - Tels (81) 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax (81) 3325-6041 / 6171

Manaus-AM - am@bkr-lopemachado.com.br - Tels (92) 3234-9989 / 9992 - Telefax (92) 3234-9987

Macaé-RJ - macae@bkr-lopemachado.com.br - Tel (22) 2772-6896 - Telefax (22) 2772-7455

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA - Tel (1) (212) 964-2115 - Fax (1) (212) 964-2133 - bkr@bkr.com - Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos
Administradores e Acionistas da
Polo Capital Securitizadora S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras da Polo Capital Securitizadora S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 31 de maio (data de constituição) a 31 de dezembro de 2010, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgação apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro-RJ - Rua São José, 70 - 21º andar - 20010-020 - Tel (21) 2156-5800 - Fax (21) 2262-6806 - rj@bkr-lopemachado.com.br

Empresas Controladas/Ligadas

São Paulo-SP - sp@bkr-lopemachado.com.br - Tel (11) 5041-4610 - Fax (11) 5041-4536

Belo Horizonte-MG - auditoria@bkrhq.com.br - Telefax (31) 2122-3210

Salvador-BA - treina.ba@bkr-lopemachado.com.br - Telefax (71) 3113-2226 / 2229

Porto Alegre-RS - poa@bkr-lopemachado.com.br - Tels (51) 3112-4821 / 4533 / 4912 - Fax (51) 3211-4077

Recife-PE - recife@bkr-lopemachado.com.br - Tels (81) 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax (81) 3325-6041 / 6171

Manaus-AM - am@bkr-lopemachado.com.br - Tels (92) 3234-9989 / 9992 - Telefax (92) 3234-9987

Macaé-RJ - macae@bkr-lopemachado.com.br - Tel (22) 2772-6896 - Telefax (22) 2772-7455

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA - Tel (1) (212) 964-2115 - Fax (1) (212) 964-2133 - bkr@bkr.com - Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

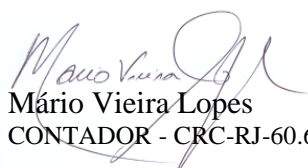
Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Polo Capital Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 31 de maio (data de constituição) a 31 de dezembro de 2010, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos – Demonstração do valor adicionado

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado, referente ao período de 31 de maio (data de constituição) a 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2011.


Mário Vieira Lopes
CONTADOR - CRC-RJ-60.611/O



POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Balanco Patrimonial

Em 31 de Dezembro de 2010

(Em milhares de reais)

ATIVO	<u>Nota</u>		PASSIVO	<u>Nota</u>	
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Bancos	4	94	Tributos a Recolher	6	20
Créditos a Receber	5	161	Dividendos Propostos	7	4
		<u>255</u>			<u>24</u>
			NÃO CIRCULANTE		
			Partes relacionadas	8	<u>215</u>
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
			Capital social	9	5
			Reserva de lucros		11
					<u>16</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>255</u>	TOTAL DO PASSIVO		<u>255</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Demonstração do Resultado

Período de 31 de Maio (Data de Constituição) a 31 de Dezembro de 2010

(Em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

	<u>Nota</u>	
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		
Ganhos na alienação de créditos	10	216
Impostos diretos		(10)
Custo na alienação de créditos		(132)
		<hr/>
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		74
DESPESAS OPERACIONAIS		
Despesas gerais e administrativas	11	(52)
Resultado financeiro líquido		(2)
		<hr/>
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		20
Imposto de renda e contribuição social		(5)
		<hr/>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		15
		<hr/> <hr/>
LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO		3,00
		<hr/> <hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 31 de Maio (Data de Constituição) a 31 de Dezembro de 2010

(Em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de lucros			Total
	Capital subscrito	Legal	Lucros a realizar	Resultados acumulados	
EM 31 DE MAIO DE 2010	-	-	-	-	-
Integralização de capital	5	-	-	-	5
Lucro líquido do período	-	-	-	15	15
Destinação:					
Dividendos propostos	-	-	-	(4)	(4)
Reserva legal	-	1	-	(1)	-
Reserva de dividendos a distribuir	-	-	10	(10)	-
Em 31 DE DEZEMBRO DE 2010	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>16</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Período de 31 de Maio (data de constituição) a 31 de Dezembro de 2010

(em milhares de reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	15
Variação nos ativos e passivos:	
Aumento créditos a receber	(161)
Aumento em impostos a pagar	20
Caixa proveniente das atividades operacionais	(126)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Aumento do capital social	5
Aumento em partes relacionadas	215
Caixa proveniente das atividades de financiamento	220
Aumento das disponibilidades	94
Demonstração do aumento das disponibilidades	
No início do período	-
No fim do período	94
Aumento das disponibilidades	94

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Demonstração do Valor Adicionado

Período de 31 de Maio (data de constituição) a 31 de Dezembro de 2010

(em milhares de reais)

Receitas	
Ganhos na intermediação de títulos	216
Insumos adquiridos de terceiros	
Custos operacionais	(132)
Serviços de terceiros e outros	(51)
Valor adicionado líquido produzido pela Securitizadora	33
Valor adicionado total a distribuir	33
Distribuição do valor adicionado	
Tributos federais	18
Remuneração de capitais próprios	
Dividendos propostos	3
Reserva de dividendos a distribuir	11
Reserva legal	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.





POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2010

(Em milhares de reais)

1 - Contexto Operacional

A Polo Capital Securitizadora S.A. foi constituída em 31 de maio de 2010, tendo como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral e prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários em geral.

A Companhia obteve registro junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários) para operar no ramo de securitização em 22 de setembro de 2010.

2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para empresas securitizadoras de créditos imobiliários, que incluem as diretrizes emanadas pela Lei nº. 9.514/97, pela Lei das Sociedades por Ações, com as modificações introduzidas pela Lei nº. 11.638/07, pela Lei nº. 11.941/09 e pela Comissão de Valores Mobiliários.

A Polo Capital Securitizadora S.A., adotou as normas do CPC, aplicáveis à sua atividade, no decorrer do período de 31 de maio (data de constituição) a 31 de dezembro de 2010. A aplicação dessas normas não impactou as demonstrações financeiras da Companhia.

A demonstração de resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC, exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados dos elementos das demonstrações financeiras. A liquidação das operações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados. A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente.



.2.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Os membros do Conselho de Administração, em 18 de fevereiro de 2011, tomaram conhecimento das Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao período de 31 de maio (data de constituição) a 31 de dezembro de 2010 e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembleia de Acionistas.

3 - Resumo das Principais Práticas Contábeis

a) Receitas e despesas

São registradas pelo regime de competência de exercícios.

b) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

c) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos estão demonstrados pelo valor líquido de realização e/ou formação. Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço.

4 - Disponibilidades

O saldo de R\$ 94 representa haveres mantidos em conta-corrente na instituição financeira Banco Bradesco S.A.

5 - Créditos a Receber

O saldo de R\$ 161 representa parcela final proveniente de venda de CCIs, que foram recebidos em janeiro de 2011.





.3.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

6 - Tributos a Recolher

São compostos por:

Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ	3
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL	2
Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF	2
Programa de Integração Social – PIS	1
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS	9
Outros impostos	3
	<hr/>
	20

7 - Dividendos Propostos

Refere-se ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Estatuto Social da Companhia, calculados nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

8 - Partes Relacionadas

Saldo representativo de adiantamentos efetuados pela Polo Capital Gestão de Recursos Ltda., utilizados para operações de compra de CCIs.

Não há prazo de vencimento definido nem cobrança de juros, e deverá ser liquidado no próximo semestre, após a geração de novas receitas.

9 - Patrimônio Líquido

a) Capital social

O capital social está dividido em 5.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 5, totalmente integralizado em 31 de Dezembro de 2010.





.4.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

b) Reserva legal

Constituída na forma estabelecida na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e no Estatuto Social da Companhia, respeitando o percentual mínimo de 5%.

c) Reserva de dividendos a distribuir

A reserva de dividendos a distribuir representa a parcela de lucro não realizada que será submetida a aprovação em Assembléia para posterior pagamento aos acionistas.

d) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

10 - Receita na Alienação de Créditos

Representa a diferença entre os valores de aquisição e os valores de venda dos CCIs.

11 - Despesas Gerais e Administrativas

Serviços Técnicos Especializados	49
Impostos e taxas	2
Outras despesas administrativas	1
	<hr/>
	52
	<hr/>

12 - Instrumentos Financeiros

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.





.5.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

a) Composição dos saldos

Os valores contábeis referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial se aproximam substancialmente de seus correspondentes valores de mercado.

b) Critérios, premissas e limitações utilizados no cálculo dos valores de mercado

- Disponibilidades

Os saldos em conta corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis.

- Parte relacionada

Apresentado ao valor histórico e refere-se a operações com parte relacionada.

- Derivativos

A Companhia tem como política não assumir posições expostas a flutuações de valores de mercado e operando apenas instrumentos que permitam controles e riscos. A Companhia não espera incorrer em perdas nessas operações.

- Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em “informações relevantes de mercado”.

c) Risco de taxa de juros

De acordo com suas políticas financeiras, a Companhia não tem efetuado operações envolvendo instrumentos financeiros que tenham caráter especulativo.