

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

Comentário do Desempenho	10
--------------------------	----

Notas Explicativas	61
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	76
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	500
Preferenciais	0
Total	500
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	226.929	105.428
1.01	Ativo Circulante	81.014	26.120
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	316	40
1.01.01.01	Bancos	316	40
1.01.02	Aplicações Financeiras	6.547	2.865
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	6.547	2.865
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	6.547	2.865
1.01.06	Tributos a Recuperar	36	29
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	36	29
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	74.115	23.186
1.01.08.03	Outros	74.115	23.186
1.01.08.03.01	Direitos Creditorios Adquiridos	74.115	23.186
1.02	Ativo Não Circulante	145.915	79.308
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	145.915	79.308
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	145.915	79.308
1.02.01.09.03	Direitos Creditorios Adquiridos	145.915	79.308

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	226.929	105.428
2.01	Passivo Circulante	80.052	24.200
2.01.03	Obrigações Fiscais	285	275
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	285	275
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	210	206
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais a Recolher	75	69
2.01.05	Outras Obrigações	79.767	23.925
2.01.05.02	Outros	79.767	23.925
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	59	59
2.01.05.02.04	Captação Com Emissão de Títulos - CRI	78.241	23.128
2.01.05.02.05	Outras Contas a Pagar	1.467	738
2.02	Passivo Não Circulante	145.183	80.527
2.02.02	Outras Obrigações	145.183	80.527
2.02.02.02	Outros	145.183	80.527
2.02.02.02.03	Captação por Emissão de Títulos - CRI	145.183	80.527
2.03	Patrimônio Líquido	1.694	701
2.03.01	Capital Social Realizado	500	500
2.03.04	Reservas de Lucros	201	201
2.03.04.01	Reserva Legal	13	13
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	188	188
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	993	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.084	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.109	0
3.03	Resultado Bruto	975	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-389	-18
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-389	-18
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	586	-18
3.06	Resultado Financeiro	407	-6
3.06.01	Receitas Financeiras	1.441	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.034	-6
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	993	-24
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	993	-24
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	993	-24
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	1,98600	-4,80000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	993	-24
4.03	Resultado Abrangente do Período	993	-24

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-115.811	902
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	993	-24
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) do Período	993	-24
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-116.804	926
6.01.02.01	Impostos a Compensar	-7	0
6.01.02.02	Direitos Creditórios Adquiridos	-117.536	0
6.01.02.03	Outros Créditos	0	161
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Recolher	10	-16
6.01.02.06	Outras Contas a Pagar	729	781
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	119.769	75
6.03.01	Captação por Emissão de CRI	115.545	0
6.03.02	Juros Pagos na Captação de Recursos	4.224	0
6.03.03	Valores a Pagar de Soc. Ligadas	0	75
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.958	977
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.905	94
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.863	1.071

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Oções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	500	0	201	0	0	701
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500	0	201	0	0	701
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	993	0	993
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	993	0	993
5.07	Saldos Finais	500	0	201	993	0	1.694

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Oções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	5	0	11	0	0	16
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5	0	11	0	0	16
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-24	0	-24
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-24	0	-24
5.07	Saldos Finais	5	0	11	-24	0	-8

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
7.01	Receitas	5.084	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.084	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-379	-18
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-379	-18
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.705	-18
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.705	-18
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	407	0
7.06.02	Receitas Financeiras	407	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	5.112	-18
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	5.112	-18
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10	0
7.08.02.01	Federais	10	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.109	6
7.08.03.01	Juros	4.109	0
7.08.03.03	Outras	0	6
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	993	-24
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	993	-24



Comentário da Diretoria sobre o 1º Trimestre de 2012

A **Polo Capital Securitizadora SA** 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.

A administração 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.

01 A Companhia iniciou suas operações aprovando sua primeira operação de securitização por meio de emissão particular de 280 Certificados de Recebíveis Imobiliários (**CRIs**) no montante de R\$ 84.232.926,68 , lastreadas por 554 Cédulas de Crédito Imobiliário (**CCIs**).

A estrutura operacional e condições do **CRi**, referentes a 1ª Emissão (1ª e 2ª séries) estão distribuídos da seguinte forma:

“Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários”:

A INTERSERVICER SERVIÇOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, n.º 40 sala D, CEP 06767-220, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.568.928/0001-89.

“Agente Fiduciário”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Amortizações Extraordinárias”:

As amortizações extraordinárias dos **CRi** decorrentes de eventuais pré-pagamentos, da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, ou ainda, conforme deliberação dos

Comentário do Desempenho

Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação.

“Atualização Monetária”:

A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal, conforme a variação do IGP-M/FGV. Na hipótese de o IGP-M/FGV deixar de refletir a correta atualização monetária, for extinto ou congelado, ou, por qualquer motivo tornar-se inaplicável, integral ou parcialmente, será substituído pelo IGP-DI/FGV.

“Banco Liquidante”:

O ITAÚ UNIBANCO SA, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI.

“Boletim de Subscrição”:

O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“CCI”:

As CCI com AF e as CCI sem AF, quando referidas em conjunto, sendo (i) 186 (cento e oitenta e seis) CCI com AF e (ii) 368 (trezentos e sessenta e oito) CCI sem AF, totalizando 554 (quinhentas e cinquenta e quatro) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.

“CCI com AF”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Escritura de Venda e Compra ou de um Instrumento Particular de Venda e Compra, incluindo os créditos Demais Créditos, os quais não comporão o lastro dos CRI. Cada CCI com AF conta com Garantia Fiduciária, consistente na alienação fiduciária do Imóvel objeto da respectiva Escritura de Venda e Compra ou Instrumento Particular de Venda e Compra, sendo que 114 (cento e quatorze), ou 61,29% (sessenta e um inteiros e vinte e nove centésimos por cento) das CCI com AF encontram-se atualmente em processo de averbação nas matrículas dos

Comentário do Desempenho

respectivos Imóveis junto aos competentes cartórios de registro de imóveis.

“CCI sem AF”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Promessa de Venda e Compra, incluindo Demais Créditos, os quais não comporão o lastro dos CRI. Cada CCI sem AF conta com Garantia Fidejussória prestada pelo respectivo Originador.

“Cedentes”:

Os seguintes fundos de investimento, na qualidade de cedentes das CCI à Emissora: (A) (i) POLO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.914.903/0001-27; (ii) POLO ESTRATÉGIA CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.502.690/0001-01; (iii) POLO EQUINÓCIO CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.822.346/0001-91; e (iv) PAS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.914.895/0001-19, todos eles administrados por CRV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.235, Bloco A (parte), Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 62.318.407/0001-19; e (B) (i) POLO NORTE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.013.315/0001-12, e (ii) POLO CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.742.597/0001-99, ambos administrados por BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade

Comentário do Desempenho

do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, n.º 231, 11º, 13º 17º (parte) andares, Rio de Janeiro, RJ CEP 20030-905, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.201.501/0001-61.

“CETIP”:

A CETIP S.A. – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, n.º 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

“Condições Precedentes”:

As condições previstas na Cláusula Terceira do Contrato de Cessão, que devem ser observadas antes do pagamento, pela Emissora, do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários aos Cedentes.

“Conta Fiduciária”:

A conta corrente n.º 3.166-6, de titularidade da Emissora, segregada em benefício do Patrimônio Separado, mantida no Banco Bradesco S.A. (n.º 237), agência n.º 2.373-6, a qual será destinada ao (i) recebimento dos recursos referentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários realizados pelos Devedores e (ii) pagamento das amortizações periódicas dos CRI.

“Contrato de Cessão”:

O “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” celebrado entre os Cedentes e a Emissora, por meio do qual os Cedentes cederam à Emissora os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

“Contrato de Distribuição”:

O “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação, da 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora SA.*”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 30 de junho de 2011, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado

Comentário do Desempenho

para coordenar a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“Contratos de Venda e Compra”: As Escrituras de Venda e Compra, os Instrumentos Particulares de Venda e Compra e as Promessas de Venda e Compra, quando referidas em conjunto.

“Coordenador Líder”: A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS SA, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42.

“Créditos Imobiliários”: Os valores devidos pelos Devedores, em decorrência dos Contratos de Venda e Compra, referentes às parcelas com vencimento a partir de 1º de setembro de 2011, inclusive, compreendendo o principal, a atualização monetária, os juros e outras eventuais taxas de remuneração, encargos moratórios e/ou outras penalidades, seguros e, enfim, todos os outros encargos contratuais ou legais e, bem assim, os acessórios de tais créditos, conforme estabelecidos nos Contratos de Venda e Compra. A relação e as principais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas nos Anexos VI e VII ao presente Termo.

“Créditos Imobiliários Inadimplidos”: Os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Promessa de Venda e Compra que possua uma ou mais parcelas inadimplentes por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias contados da respectiva data de vencimento.

“CRI”: Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativo, de livre negociação, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei n.º 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM n.º 414/04. Para fins deste Termo, os CRI

Comentário do Desempenho

Seniores e os CRI Subordinados serão designados em conjunto simplesmente como CRI.

“CRI Seniores”:

Os CRI integrantes da 1ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais possuem preferência, em relação aos CRI Subordinados, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CRI Subordinados”:

Os CRI integrantes da 2ª série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados, em relação aos CRI Seniores, nos pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”:

A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 30 de junho de 2011.

“Data de Pagamento”:

O dia 12 (ou Dia Útil imediatamente subsequente) após cada Período Mensal de Apuração, correspondente à data em que os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários recebidos durante determinado Período Mensal de Apuração serão utilizados na amortização dos CRI e no pagamento dos Juros Remuneratórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional. Por exemplo, se o Período Mensal de Apuração for o mês de setembro de 2011, a Data de Pagamento será o dia 12 de outubro de 2011.

“Data de Subscrição”:

A data da efetiva subscrição e integralização dos CRI.

“Data de Vencimento dos CRI”

Conforme descrito no item 4.1.7.1 da Cláusula Quarta, abaixo.

Comentário do Desempenho

<u>“Data de Vencimento dos CRI Subordinados”</u> :	Conforme descrito no item 4.1.7.2 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Data de Vencimento Final”</u> :	A data de vencimento final dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, que corresponde ao dia 12 de julho de 2019, observada a possibilidade de sua automática prorrogação, nos termos do item 4.1.7.3 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Data de Verificação”</u> :	Todo último Dia Útil de cada mês.
<u>“Demais Créditos”</u>	Os créditos e demais acessórios referentes às parcelas dos Contratos de Venda e Compra com vencimento anterior a 1º de setembro de 2011, exclusive, também representados pelas CCI, os quais não compõem o lastro dos CRI.
<u>“Devedores”</u> :	Os adquirentes dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, os quais constituem os devedores e principais pagadores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que compõem o lastro dos CRI.
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>“Emissão”</u> :	A presente emissão de CRI, que constitui a 1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.
<u>“Emissora”</u> :	A POLO CAPITAL SECURITIZADORA SA., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16.

Comentário de Desempenho

<u>Escrituras</u>	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>“Escrituras de Emissão de CCI”</u>	As Escrituras de Emissão das CCI com AF e as Escrituras de Emissão das CCI sem AF, quando referidas em conjunto.
<u>“Escrituras de Emissão das CCI com AF”</u>	Os instrumentos que formalizaram a emissão das CCI com AF, por meio dos quais a Garantia Fiduciária foi vinculada à respectiva CCI com AF.
<u>“Escrituras de Emissão das CCI sem AF”</u>	Os instrumentos que formalizam a emissão das CCI sem AF.
<u>“Escrituras de Venda e Compra”</u>	As escrituras de venda e compra com pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia, celebradas entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio das quais foram realizadas as vendas a prazo dos Imóveis, com pacto adjecto de alienação fiduciária dos Imóveis em garantia, em benefício de cada Originador.
<u>“Eventos de Avaliação”</u>	Os eventos de avaliação dos CRI descritos no item 4.1.20.1 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.21 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Fundo de Reserva”</u>	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Fiduciária, durante o Prazo de Carência, para (i) o pagamento das despesas incorridas com a distribuição pública dos CRI e (ii) garantir o pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI Seniores, enquanto houver CRI Seniores em circulação. O Fundo de Reserva deverá ser constituído em regime de caixa, de acordo com a Ordem de

Comentário do Desempenho

Prioridade de Pagamentos Convencional, até que se atinja o montante fixo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

“Garantias”:

Quando mencionadas em conjunto: a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; b) Garantia Fiduciária, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI com AF; c) Garantia Fidejussória, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI sem AF; d) Fundo de Reserva; e e) Subordinação.

“Garantia Fidejussória”:

A coobrigação assumida pelo respectivo Originador, nos termos das Escrituras de Emissão das CCI sem AF, consistente na obrigação de pagamento, recompra e/ou permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos.

“Garantia Fiduciária”:

A alienação fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras e Venda e Compra e dos Instrumentos Particulares de Venda e Compra, constituída em favor dos Originadores por meio das respectivas Escrituras de Venda e Compra e Instrumentos Particulares de Venda e Compra, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em garantia do pagamento dos correspondentes Créditos Imobiliários. Por meio das Escrituras de Emissão das CCI com AF, sujeita à efetiva averbação nos competentes cartórios de registro e imóveis, a propriedade fiduciária de cada Imóvel objeto das Escrituras de Venda e Compra e dos Instrumentos Particulares de Venda e Compra será vinculada à respectiva CCI com AF, em benefício do respectivo titular das CCI com AF.

“Gatilho 1”:

O valor percentual correspondente à relação entre (a) o somatório do valor presente das parcelas dos Créditos Imobiliários a vencer, incluindo quaisquer parcelas vencidas e não pagas, entre a Data de Verificação e a Data de Vencimento dos CRI Seniores, descontadas a uma taxa de juros equivalente à Remuneração dos CRI Seniores, subtraído o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias, somado ao saldo do Fundo de Reserva e dos Outros Ativos disponíveis na Data de

Comentário do Desempenho

Verificação e (b) saldo devedor dos CR Seniores, na Data de Verificação, conforme disposto no item 4.1.11.1. abaixo, calculado com 2 (duas) casas decimais com arredondamento, que será apurada pela Emissora nas Datas de Verificação, e informado ao Agente Fiduciário até o décimo quinto Dia Útil subsequente à Data de Verificação.

“Gatilho 2”:

O percentual de inadimplência dos Créditos Imobiliários apurado mediante a razão entre (a) o somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários que apresentem três ou mais parcelas em atraso ou parcela(s) em atraso por mais de 180 (cento e oitenta) dias na Data de Verificação, e (b) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação, que será apurada pela Emissora nas respectivas Datas de Verificação, e informado ao Agente Fiduciário até o décimo quinto Dia Útil subsequente à Data de Verificação, sendo que, para efeitos de cálculo, os saldos devedores serão trazidos a valor presente à taxa de 12,0 % (doze por cento) ao ano.

“Gatilhos”

O Gatilho 1 e o Gatilho 2 quando referidos em conjunto.

“IGP-M/FGV”:

O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“IGP-DI/FGV”:

O Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis”:

As unidades residenciais integrantes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelos Originadores, alienadas aos Devedores por meio das respectivas Escrituras de Venda e Compra e dos Instrumentos Particulares de Venda e Compra, ou, ainda, prometidas à venda aos Devedores por meio das respectivas Promessas de Venda e Compra.

“INCC-DI/FGV”:

O Índice Nacional de Construção Civil - Disponibilidade

Comentário do Desempenho

Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Instituição Custodiante das CCI”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS SA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de entidade responsável pela custódia das CCI, bem como pela guarda e conservação de vias originais das Escrituras de Emissão de CCI e de cópias simples dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários.

“Instrução CVM n.º 400/03”:

A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.

“Instrução CVM n.º 409/04”:

A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.

“Instrução CVM n.º 414/04”:

A Instrução da CVM n.º 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

“Instrução CVM n.º 476/09”:

A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.

“Instrumentos Particulares de Venda e Compra”:

Os instrumentos particulares de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia”, celebrados entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio dos quais foram realizadas as vendas a prazo dos Imóveis, com pacto adjeto de alienação fiduciária dos Imóveis em garantia, em

Comentário do Desempenho

benefício de cada Originador.

“IPCA/IBGE”:

O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Juros Remuneratórios dos CRI Seniores”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, calculados à taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

“Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, calculados à taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

“Lei n.º 6.404/76”:

A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei n.º 9.514/97”:

A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

“Lei n.º 10.931/04”:

A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Oferta Restrita”:

A oferta pública de distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, a ser realizada com esforços restritos de

Comentário do Desempenho

colocação pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 e da Instrução CVM n.º 414/04.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional”:

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.10.1, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários pelos Devedores.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos Sequencial”:

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.10.2, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários pelos Devedores, após a ocorrência de qualquer evento listado no item 4.1.11.

“Originadores”:

Os originadores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI

“Outros Ativos”:

Os recursos e investimentos mantidos na Conta Fiduciária que não fazem parte do Fundo de Reserva.

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) pela Conta Fiduciária, e (iii) pelas Garantias, todos vinculados aos CR, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CR, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.

“Período Mensal de Apuração”:

Corresponde ao mês calendário em que os Devedores devem fazer os pagamentos devidos dos Créditos Imobiliários.

“Período de Capitalização”:

Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na primeira Data de Pagamento, e, para os demais Períodos de

Comentário do Desempenho

Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento e termina na Data de Pagamento subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final.

“Prazo de Carência”:

O prazo de 3 (três) meses de carência para pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI Seniores e CRI Subordinados, sendo certo que a primeira Data de Pagamento ocorrerá no dia 12 de outubro de 2011.

“Promessa de Venda e Compra”:

Os instrumentos particulares de compromisso de venda e compra de unidade autônoma celebrados entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio das quais foram prometidos à venda os Imóveis, com pagamento realizado a prazo.

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) a Conta Fiduciária, e (iii) as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI pelo presente Termo, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, isentando tais ativos e direitos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes ao pagamento dos CRI.

“Remuneração dos CRI Seniores”:

Os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e a Atualização Monetária dos CRI Seniores.

“Remuneração dos CRI Subordinados”:

Os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados e a Atualização Monetária dos CRI Subordinados.

“Subordinação”:

A subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos das ordens de prioridade de pagamentos previstas nos itens 4.1.10.1 e 4.1.10.2 deste Termo.

Comentário do Desempenho

<u>“Subordinação Inicial”</u> :	A relação entre (i) o saldo devedor dos CRI Subordinados e (ii) o somatório do saldo devedor dos CRI Seniores e CRI Subordinados, que, na Data de Emissão, deverá corresponder a 15,00% (quinze por cento).
<u>“Tabela de Amortização”</u> :	Tabela constante do Anexo V deste Termo, a qual disponibiliza a taxa de amortização inicialmente prevista para os CRI. A Tabela de Amortização aplicável aos CRI será atualizada de tempos em tempos pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, Resgates Antecipados e atrasos que venham a ocorrer para os CRI, devendo a Tabela de Amortização atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada nos sistemas da CETIP.
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”</u> :	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.
<u>“Titular de CRI”</u> :	Cada titular de CRI emitido nos termos do presente Termo de Securitização.
<u>“Titular de CRI Sênior”</u> :	Cada titular de CRI Sênior emitido nos termos do presente Termo de Securitização.
<u>“Titular de CRI Subordinado”</u> :	Cada titular de CRI Subordinado emitido nos termos do presente Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	O valor nominal unitário dos CRI devidamente atualizado conforme item 4.1.3.2. abaixo.

Comentário do Desempenho

02 A Companhia iniciou suas operações aprovando mais uma operação de securitização por meio de emissão particular de 70 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) no montante de R\$ R\$ 21.273.420,70 , lastreadas por 881 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI's).

A estrutura operacional e condições do CRI, referentes a 1ª Emissão (3ª série) estão distribuídos da seguinte forma:

“Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários”: BURTI IMÓVEIS LTDA, sociedade limitada com sede no Município de Redenção, Estado do Pará, na Av. Brasil S/N Q-32, L-20 - Residencial Parque Buritis, CEP 68552-400, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.726.886/0001-79.

“Agente Fiduciário”: A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Amortizações Extraordinárias”: As amortizações extraordinárias dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos, da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, ou ainda, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação.

“Atualização Monetária”: A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade anual, conforme a variação do IGP-M/FGV. Na hipótese de o IGP-M/FGV deixar de refletir a correta atualização monetária, for extinto ou congelado, ou, por qualquer motivo tornar-se inaplicável, integral ou parcialmente, será substituído pelo INCC.

“Banco Liquidante”: O ITAÚ UNIBANCO SA, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04,, responsável pela liquidação dos CRI.

“Boletim de Subscrição”: O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor

Comentário do Desempenho

interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“CCI”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de Compromissos de Compra e Venda, totalizando 818 (oitocentas e dezoito) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários. Cada CCI conta com Garantia Fiduciária, consistente na alienação fiduciária do Imóvel objeto do respectivo Compromisso de Compra e Venda.

“CCI Suspensivas”:

Cada CCI lastreada por direitos creditórios cedidos sob condição suspensiva pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

“Cedentes”:

Os seguintes fundos de investimento, na qualidade de cedentes das CCI à Emissora: (i) POLO ESTRATÉGIA CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.502.690/0001-01; (ii) POLO EQUINÓCIO CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.822.346/0001-91.

“CETIP”:

A CETIP S.A. – Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, n.º 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

“Compromissos de Compra e Venda”

Compromissos de compra e venda dos Imóveis, celebrados entre os Devedores e a Originadora, originadores dos Direitos Creditórios.

Comentário do Desempenho

<u>Condições Precedentes</u>	As condições previstas na Cláusula Terceira do Contrato de Cessão, que devem ser observadas antes do pagamento, pela Emissora, do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários aos Cedentes.
<u>“Conta Fiduciária”</u>	A conta corrente n.º 32.122/2, de titularidade da Emissora, segregada em benefício do Patrimônio Separado, mantida no Banco Bradesco S.A. (n.º 237), agência n.º 2.373-6, a qual será destinada ao (i) recebimento dos recursos referentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários realizados pelos Devedores e (ii) pagamento das amortizações periódicas dos CRI.
<u>“Contrato de Cessão”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ” celebrado entre os Cedentes e a Emissora em 25 de novembro de 2011, por meio do qual os Cedentes cederam à Emissora os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação, da 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora SA.</i> ”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 25 de novembro de 2011, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado para coordenar a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.
<u>“Coobrigada”</u>	BURTI IMÓVEIS LTDA, sociedade limitada com sede no Município de Redenção, Estado do Pará, na Av. Brasil S/N Q-32, L-20 - Residencial Parque Buritis, CEP 68552-400, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.726.886/0001-79.
<u>“Coordenador Líder”</u>	A ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida

Comentário do Desempenho

das Américas, n.º 3.500, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.105.360/0001-22.

“Créditos Imobiliários”:

Todos os direitos creditórios oriundos de cada Compromisso de Compra e Venda, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos. A relação e as principais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas nos Anexos VI e VII ao presente Termo.

“Créditos Imobiliários Inadimplidos”:

Os Créditos Imobiliários decorrentes de um Compromisso de Compra e Venda que possua uma ou mais parcelas inadimplentes por período igual ou superior a 90 (noventa) dias contados da respectiva data de vencimento.

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativo, de livre negociação, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei n.º 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM n.º 414/04.

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”:

A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 25 de novembro de 2011.

“Data de Pagamento”:

O dia 25 (ou Dia Útil imediatamente subsequente) de cada mês, correspondente à data em que os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários recebidos durante determinado Período Mensal de Apuração serão utilizados na amortização dos CRI e no pagamento dos Juros

Comentário do Desempenho

Remuneratórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Por exemplo, se o Período Mensal de Apuração for o mês de fevereiro de 2012, a Data de Pagamento será o dia 25 de fevereiro de 2012.

“Data de Subscrição”:

A data da efetiva subscrição e integralização dos CRI.

“Data de Vencimento dos CRI”:

Conforme descrito no item 4.1.7.1 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Vencimento Final”:

A data de vencimento final dos CRI, caso tenha ocorrido a automática prorrogação da Data de Vencimento dos CRI, nos termos do item 4.1.7.2 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Verificação”:

Todo último Dia Útil de cada mês.

“Devedores”:

Os promitentes compradores dos Imóveis, nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, os quais constituem os devedores e principais pagadores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que compõem o lastro dos CRI.

“Dia Útil”:

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

“Emissão”:

A presente emissão de CRI, que constitui a 3ª Série da 1ª Emissão da Emissora.

“Emissora”:

A POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16.

Comentário de Desempenho

<u>Escritura de</u>	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Escriturais e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre L.M.S.E Empreendimentos Imobiliários Ltda., Buriti Imóveis Ltda., Oliveira Trust Servicer S.A. e Oliveira Trust DTVM S.A., celebrado em 19 de novembro de 2010, conforme aditado, a qual constitui o Anexo VIII deste Termo.
<u>“Eventos de Avaliação”:</u>	Os eventos de avaliação dos CRI descritos no item 4.1.19.1 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</u>	Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.20.1 da Cláusula Quarta, abaixo.
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Fiduciária, durante o Prazo de Carência, para (i) o pagamento das despesas incorridas com a Oferta Restrita; e (ii) garantir o pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI, enquanto houver CRI em circulação. O Fundo de Reserva deverá ser constituído em regime de caixa, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, até que se atinja o montante fixo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
<u>“Garantias”:</u>	Quando mencionadas em conjunto: a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; b) Garantia Fiduciária, constituída em favor dos Créditos Imobiliários; c) Garantia Fidejussória, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI pela Coobrigada; d) Fundo de Reserva; e e) CCI Suspensivas.

Comentário do Desempenho

<u>Garantia Fiduciária</u>	A coobrigação assumida pela Coobrigada e pela Originadora, nos termos da Escritura de Emissão das CCI, consistente na obrigação de pagamento, recompra e/ou permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos.
<u>“Garantia Fiduciária”:</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis objeto dos Compromissos de Compra e Venda, constituída em favor dos Titulares das CCI por meio da Escritura de Emissão das CCI, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em garantia do pagamento dos correspondentes Créditos Imobiliários.
<u>“IGP-M/FGV”:</u>	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Imóveis”:</u>	São os lotes individuais que compõem os Loteamentos.
<u>“INCC”:</u>	O Índice Nacional de Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Instituição Custodiante das CCI”:</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS SA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de entidade responsável pela custódia das CCI, bem como pela guarda e conservação de vias originais das Escrituras de Emissão de CCI e de cópias simples dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários.
<u>“Instrução CVM n.º 400/03”:</u>	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.
<u>“Instrução CVM n.º 409/04”:</u>	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a

Comentário do Desempenho

constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.

“Instrução CVM n.º 414/04”:

A Instrução da CVM n.º 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

“Instrução CVM n.º 476/09”:

A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.

“IPCA/IBGE”:

O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Juros Remuneratórios dos CRI”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculados à taxa de 13,3750% (treze inteiros e trezentos e setenta e cinco milésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.

“Lei n.º 6.404/76”:

A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei n.º 9.514/97”:

A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

“Lei n.º 10.931/04”:

A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de

Comentário do Desempenho

1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Loteamentos”:

Loteamento “Residencial Cidade Jardim I” , objeto da matrícula nº16.765, folha 150, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008; Loteamento “Residencial Cidade Jardim II”, objeto da matrícula nº16.767, folha 152, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008; Loteamento “Residencial Cidade Jardim III”, objeto da matrícula nº16.769, folha 154, Livro 2-CJ, registrado em 14 de outubro de 2008; e Loteamento “Residencial Cidade Jardim IV”, objeto da matrícula nº17.311, folha 190, Livro 2-CM, registrado em 25 de novembro de 2009, todos localizados no Município de Parauapebas, Estado do Pará e registrado no Cartório do 2º Ofício.

“Montante Mínimo”

Montante mínimo de CR1 a serem subscritos e integralizados, nos termos do item 5.6 abaixo.

“Oferta Restrita”:

A oferta pública de distribuição dos CR1, a ser realizada com esforços restritos de colocação pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 e da Instrução CVM n.º 414/04.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.10.1, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários pelos Devedores.

“Originadora”:

LM.SE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede no Município de Marabá, Estado do Pará, na Quadra 04, Folha 31, Lote 04-B, s/n - Bairro Nova Marabá, CEP 68507-560 inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.240.595/0001-27.

Comentário de Desempenho

<u>Outros Ativos</u>	Os recursos e investimentos mantidos na Conta Fiduciária que não fazem parte do Fundo de Reserva.
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) pela Conta Fiduciária, e (iii) pelas Garantias, todos vinculados aos CRI, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.
<u>“Período Mensal de Apuração”</u> :	Corresponde ao mês calendário em que os Devedores devem fazer os pagamentos devidos dos Créditos Imobiliários. Por exemplo, o Período Mensal de Apuração para os Créditos Imobiliários devidos em 1º de fevereiro de 2012 será o mês de fevereiro de 2012.
<u>“Período de Capitalização”</u> :	Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na primeira data de incorporação de juros ou Data de Pagamento; e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de incorporação de juros ou Data de Pagamento e termina na data de incorporação de juros ou Data de Pagamento subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final.
<u>“Prazo de Carência”</u> :	O prazo decorrido entre a Data de Emissão e o primeiro pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI, sendo certo que a primeira Data de Pagamento ocorrerá no dia 25 de fevereiro de 2012.
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) a Conta Fiduciária, e (iii) as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI pelo presente Termo, na forma do artigo

Comentário do Desempenho

9º da Lei n.º 9.514/97, isentando tais ativos e direitos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes ao pagamento dos CRI.

“Remuneração dos CRI”:

Os Juros Remuneratórios dos CRI e a Atualização Monetária dos CRI.

“Tabela de Amortização”:

Tabela constante do Anexo V deste Termo, a qual disponibiliza a taxa de amortização inicialmente prevista para os CRI. A Tabela de Amortização aplicável aos CRI será atualizada de tempos em tempos pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, Resgates Antecipados e atrasos que venham a ocorrer para os CRI, devendo a Tabela de Amortização atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada nos sistemas da CETIP.

“Termo” ou “Termo de Securitização”:

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

“Titular de CRI”:

Cada titular de CRI emitido nos termos do presente Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário”:

O valor nominal unitário dos CRI devidamente atualizado conforme item 4.1.3.1 abaixo.

03 A Companhia iniciou suas operações aprovando mais uma operação de securitização por meio de emissão particular de **310** Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) no montante de **R\$103.677.646,82**, lastreadas por **293** Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI's).

A estrutura operacional e condições do CRI, referentes a 1ª Emissão (4ª e 5ª séries) estão distribuídos da seguinte forma:

“Agente de Cobrança e

A INTERSERVICER SERVIÇOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA.,

Comentário do Desempenho
Administração dos CRI's
Imobiliários”:

sociedade limitada com sede na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, n.º 40 sala D, CEP 06767-220, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.568.928/0001-89; e, no caso das CCI cuja Coobrigada é a Gafisa S.A. conforme indicado no Anexo VII, a GAFISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 8501, 19º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.545.826/0001-07.

“Agente Fiduciário”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Amortizações Extraordinárias”:

As amortizações extraordinárias dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos, da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, ou ainda, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação.

“Atualização Monetária”:

A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal, conforme a variação do IGP-M/FGV. Na hipótese de o IGP-M/FGV deixar de refletir a correta atualização monetária, for extinto ou congelado, ou, por qualquer motivo tornar-se inaplicável, integral ou parcialmente, será substituído pelo IGP-DI/FGV.

“Banco Liquidante”:

O ITAÚ UNIBANCO SA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Clavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI.

“Boletim de Subscrição”:

O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“CCI”:

As CCI com AF e as CCI sem AF, quando referidas em conjunto, sendo (i) 70 (setenta) CCI com AF; e (ii) 223 (duzentos e vinte

Comentário do Desempenho

e três) CCI sem AF, totalizando 293 (duzentos e noventa e três) CCI, todas representativas dos Créditos Imobiliários.

“CCI com AF”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Escritura de Venda e Compra ou de um Instrumento Particular de Venda e Compra, incluindo os créditos Demais Créditos, os quais não comporão o lastro dos CRI. Cada CCI com AF conta com Garantia Fiduciária, consistente na alienação fiduciária do Imóvel objeto da respectiva Escritura de Venda e Compra ou Instrumento Particular de Venda e Compra, sendo que, na Data de Emissão, 35 (trinta e cinco), ou 50 % (cinquenta por cento), das CCI com AF encontram-se atualmente em processo de averbação nas matrículas dos respectivos Imóveis junto aos competentes cartórios de registro de imóveis.

“CCI sem AF”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Promessa de Venda e Compra, incluindo Demais Créditos, os quais não comporão o lastro dos CRI. Cada CCI sem AF conta com Garantia Fidejussória prestada pelo respectivo Originador.

“Cedentes”:

Os seguintes fundos de investimento, na qualidade de cedentes das CCI à Emissora:

(A) (i) POLO MULTISSETORIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, fundo de investimento em direitos creditórios constituído sob a forma de condomínio aberto inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.509.993/0001-73;

(ii) POLO – FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º

Comentário do Desempenho

07.914.903/0001-27;

(iii) POLO ESTRATÉGIA CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.502.690/0001-01;

(iv) POLO EQUINÓCIO CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.822.346/0001-91; e

(B) (i) POLO NORTE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio aberto, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.013.315/0001-12, administrado por BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, n.º 231, 11º, 13º 17º (parte) andares, Rio de Janeiro, RJ CEP 20030-905, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.201.501/0001-61.

“CETIP”:

A CETIP S.A. – Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, n.º 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

“Condições Precedentes”:

As condições previstas na Cláusula Terceira do Contrato de Cessão, que devem ser observadas antes do pagamento, pela Emissora, do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários aos Cedentes.

Comentário do Desempenho

<u>Conta Fiduciária</u>	O conjunto de contas correntes de n.º 32.123/0 e 32.124/9, ambas de titularidade da Emissora, segregadas em benefício do Patrimônio Separado, mantidas no Banco Bradesco S.A. (n.º 237), agência n.º 2.373-6, as quais serão destinadas (i) ao recebimento dos recursos referentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários realizados pelos Devedores; (ii) ao pagamento das amortizações periódicas dos CRI; e, (iii) na Data de Subscrição, à liquidação financeira dos CRI, a qual será utilizada a Conta Fiduciária de n.º 32.123/0.
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ” celebrado entre os Cedentes e a Emissora em 31 de janeiro de 2012, por meio do qual os Cedentes cederam à Emissora os Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação, da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 31 de janeiro de 2012, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado para coordenar a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.
<u>“Contratos de Venda e Compra”:</u>	As Escrituras de Venda e Compra, os Instrumentos Particulares de Venda e Compra e as Promessas de Venda e Compra, quando referidas em conjunto.
<u>“Coobrigados”</u>	Os Originadores e, conforme o caso, os respectivos controladores, que prestam Garantia Fidejussória, conforme descrito no Anexo VII.
<u>“Coordenador Líder”:</u>	A ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida

Comentário do Desempenho

das Américas, n.º 3.500, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.105.360/0001-22.

“Créditos Imobiliários”:

Todos os direitos creditórios oriundos de cada Contrato de Compra e Venda, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos. A relação e as principais características dos Créditos Imobiliários encontram-se descritas nos Anexos VI e VII ao presente Termo.

“Créditos Imobiliários Inadimplidos”:

Os Créditos Imobiliários decorrentes de um Contrato de Venda e Compra que possua uma ou mais parcelas inadimplentes por período igual ou superior a 60 (sessenta) dias contados da respectiva data de vencimento.

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativo, de livre negociação, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei n.º 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM n.º 414/04. Para fins deste Termo, os CRI Seniores e os CRI Subordinados serão designados em conjunto simplesmente como CRI.

“CRI Seniores”:

Os CRI integrantes da 4ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais possuem preferência, em relação aos CRI Subordinados, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CRI Subordinados”:

Os CRI integrantes da 5ª série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados, em relação aos CRI

Comentário do Desempenho

Seniores, nos pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário, Remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”:

A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 31 de janeiro de 2012.

“Data de Pagamento”:

O dia 10 (ou Dia Útil imediatamente subsequente) após cada Período Mensal de Apuração, correspondente à data em que os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários recebidos durante determinado Período Mensal de Apuração serão utilizados na amortização dos CRI e no pagamento dos Juros Remuneratórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional. Por exemplo, se o Período Mensal de Apuração for o mês de abril de 2012, a Data de Pagamento será o dia 10 de maio de 2012.

“Data de Subscrição”:

A data da efetiva subscrição e integralização dos CRI.

“Data de Vencimento dos CRI Seniores”:

Conforme descrito no item 4.1.7.1 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Vencimento dos CRI Subordinados”:

Conforme descrito no item 4.1.7.2 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Vencimento Final”:

A data de vencimento final dos CRI, caso tenha ocorrido a automática prorrogação da Data de Vencimento dos CRI, nos termos do item 4.1.7.3 da Cláusula Quarta, abaixo.

“Data de Verificação”:

Todo último Dia Útil de cada mês.

“Demais Créditos”

Os créditos e demais acessórios referentes às parcelas dos

Comentário do Desempenho

Contratos de Venda e Compra com vencimento anterior a 1º de abril de 2012, exclusive, também representados pelas CCI, os quais não compõem o lastro dos CRI.

“Devedores”:

Os adquirentes dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, os quais constituem os devedores e principais pagadores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que compõem o lastro dos CRI.

“Dia Útil”:

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

“Emissão”:

A presente emissão de CRI, que constitui a 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

“Emissora”:

A POLO CAPITAL SECURITIZADORA SA., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.261.588/0001-16.

“Escriturador”:

A ITAÚ CORRETORA DE VALORES SA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.

“Escrituras de Emissão de CCI”:

As Escrituras de Emissão das CCI com AF e as Escrituras de Emissão das CCI sem AF, quando referidas em conjunto.

“Escrituras de Emissão das CCI com AF”:

Os instrumentos que formalizaram a emissão das CCI com AF, por meio dos quais a Garantia Fiduciária foi vinculada à respectiva CCI com AF.

Comentário do Desempenho

- “Escrituras de Emissão das CCI sem AF”:** Os instrumentos que formalizam a emissão das CCI sem AF.
- “Escrituras de Venda e Compra”:** As escrituras de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, celebradas entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio das quais foram realizadas as vendas a prazo dos Imóveis, com pacto adjeto de alienação fiduciária dos Imóveis em garantia, em benefício de cada Originador.
- “Eventos de Avaliação”:** Os eventos de avaliação dos CRI descritos no item 4.1.20.1 da Cláusula Quarta, abaixo.
- “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:** Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.21.1 da Cláusula Quarta, abaixo.
- “Fundo de Reserva”:** O fundo de reserva a ser constituído na Conta Fiduciária, durante o Prazo de Carência, para (i) o pagamento das despesas incorridas com a Oferta Restrita dos CRI; e (ii) garantir o pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI Seniores, enquanto houver CRI Seniores em circulação. O Fundo de Reserva deverá ser constituído em regime de caixa, de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional, até que se atinja o montante fixo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- “Garantias”:** Quando mencionadas em conjunto: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Garantia Fiduciária, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI com AF; (c) Garantia Fidejussória, constituída em favor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI sem AF; (d) Fundo de Reserva; e (e) Subordinação.
- “Garantia Fidejussória”:** A coobrigação assumida pelo respectivo Originador e/ou Coobrigado, nos termos das Escrituras de Emissão das CCI sem

Comentário do Desempenho

AF, consistente na obrigação de pagamento, recompra e/ou permuta dos Créditos Imobiliários Inadimplidos.

“Garantia Fiduciária”:

A alienação fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras e Venda e Compra e dos Instrumentos Particulares de Venda e Compra, constituída em favor dos Originadores por meio das respectivas Escrituras de Venda e Compra e Instrumentos Particulares de Venda e Compra, nos termos da Lei n.º 9.514/97, em garantia do pagamento dos correspondentes Créditos Imobiliários. Por meio das Escrituras de Emissão das CCI com AF, sujeita à efetiva averbação nos competentes cartórios de registro de imóveis, a propriedade fiduciária de cada Imóvel objeto das Escrituras de Venda e Compra e dos Instrumentos Particulares de Venda e Compra será vinculada à respectiva CCI com AF, em benefício do respectivo titular das CCI com AF.

“Gatilho 1”:

O valor percentual correspondente à relação entre (a) o somatório do valor presente das parcelas dos Créditos Imobiliários a vencer, incluindo quaisquer parcelas vencidas e não pagas, entre a Data de Verificação e a Data de Vencimento dos CRI Seniores, descontadas a uma taxa de juros equivalente à Remuneração dos CRI Seniores, subtraído o saldo devedor dos Créditos Imobiliários com atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias, somado ao saldo do Fundo de Reserva e dos Outros Ativos disponíveis na Data de Verificação; e (b) saldo devedor dos CRI Seniores, na Data de Verificação, conforme disposto no item 4.1.11.1 abaixo, calculado com 2 (duas) casas decimais com arredondamento, que será apurada pela Emissora nas Datas de Verificação, e informado ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação.

“Gatilho 2”:

O percentual de inadimplência dos Créditos Imobiliários apurado mediante a razão entre (a) o somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários que apresentem três ou mais parcelas em atraso ou parcela(s) em atraso por mais de 180 (cento e oitenta) dias na Data de Verificação; e (b) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Verificação, que será apurada pela Emissora nas respectivas Datas de

Comentário do Desempenho

Verificação, e informado ao Agente Fduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à Data de Verificação, sendo que, para efeitos de cálculo, os saldos devedores serão trazidos a valor presente à taxa de 12,00 % (doze por cento) ao ano.

“Gatilhos”

O Gatilho 1 e o Gatilho 2 quando referidos em conjunto.

“IGP-M/FGV”:

O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“IGP-DI/FGV”:

O Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis”:

As unidades residenciais, comerciais e lotes integrantes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelos Originadores, alienadas aos Devedores por meio das respectivas Escrituras de Venda e Compra e dos Instrumentos Particulares de Venda e Compra, ou, ainda, prometidas à venda aos Devedores por meio das respectivas Promessas de Venda e Compra.

“INCC”:

O Índice Nacional de Construção Civil, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Instituição Custodiante das CCI”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS SA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade de entidade responsável pela custódia das CCI, bem como pela guarda e conservação de vias originais das Escrituras de Emissão de CCI e de cópias simples dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários.

Comentário de Desempenho

<u>Instrução CVM n.º 400/03</u>	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.
<u>“Instrução CVM n.º 409/04”</u> :	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
<u>“Instrução CVM n.º 414/04”</u> :	A Instrução da CVM n.º 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.
<u>“Instrução CVM n.º 476/09”</u> :	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.
<u>“Instrumentos Particulares de Venda e Compra”</u> :	Os instrumentos particulares de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, celebrados entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio dos quais foram realizadas as vendas a prazo dos Imóveis, com pacto adjeto de alienação fiduciária dos Imóveis em garantia, em benefício de cada Originador.
<u>“IPCA/IBGE”</u> :	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Juros Remuneratórios dos CRI Seniores”</u> :	Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, calculados à taxa de 8,00% (oito por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<u>“Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados”</u> :	Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, calculados à taxa de

Comentário de Desempenho

<u>Condições</u>	15,00 % (quinze por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<u>“Lei n.º 6.404/76”</u>	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
<u>“Lei n.º 9.514/97”</u>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
<u>“Lei n.º 10.931/04”</u>	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
<u>“Montante Mínimo”</u>	Montante mínimo de CR a serem subscritos e integralizados, nos termos do item 5.6, abaixo.
<u>“Oferta Restrita”</u>	A oferta pública de distribuição dos CR Seniores e dos CR Subordinados, a ser realizada com esforços restritos de colocação pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 476/09 e da Instrução CVM n.º 414/04.
<u>“Ordem de Prioridade de Pagamentos Convencional”</u>	A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.10.1, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários pelos Devedores.
<u>“Ordem de Prioridade de</u>	A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item

Comentário de Desempenho

<u>Pagamentos de Reserva</u>	4.1.10.2, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos oriundos dos pagamentos devidos nos Créditos Imobiliários pelos Devedores, após a ocorrência de qualquer evento listado no item 4.1.11.
<u>“Originadores”</u> :	Os originadores dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.
<u>“Outros Ativos”</u> :	Os recursos e investimentos mantidos na Conta Fiduciária que não fazem parte do Fundo de Reserva.
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) pela Conta Fiduciária; e (iii) pelas Garantias, todos vinculados aos CRI, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei n.º 9.514/97.
<u>“Período Mensal de Apuração”</u> :	Corresponde ao mês calendário em que os Devedores devem fazer os pagamentos devidos dos Créditos Imobiliários. Por exemplo, o Período Mensal de Apuração para os Créditos Imobiliários devidos entre o dia 1º e 30 de abril de 2012 será o mês de abril de 2012.
<u>“Período de Capitalização”</u> :	Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na primeira data de incorporação de juros ou Data de Pagamento, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de incorporação de juros ou Data de Pagamento e termina na data de incorporação de juros ou Data de Pagamento subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final.

Comentário de Desempenho

<u>Prazo de Carência</u>	O prazo decorrido entre a Data de Emissão e o primeiro pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário e Remuneração dos CRI Seniores e CRI Subordinados, sendo certo que a primeira Data de Pagamento ocorrerá no dia 10 de maio de 2012.
<u>“Promessa de Venda e Compra”</u>	Os instrumentos particulares de compromisso de venda e compra de unidade autônoma celebrados entre cada Devedor e o respectivo Originador, por meio das quais foram prometidos à venda os Imóveis, com pagamento realizado a prazo.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Fiduciária; e (iii) as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI pelo presente Termo, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, isentando tais ativos e direitos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes ao pagamento dos CRI.
<u>“Remuneração dos CRI Seniores”</u>	Os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e a Atualização Monetária dos CRI Seniores.
<u>“Remuneração dos CRI Subordinados”</u>	Os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados e a Atualização Monetária dos CRI Subordinados.
<u>“Subordinação”</u>	A subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos das ordens de prioridade de pagamentos previstas nos itens 4.1.10.1 e 4.1.10.2 deste Termo.
<u>“Subordinação Inicial”</u>	A relação entre (i) o saldo devedor dos CRI Subordinados; e (ii) o somatório do saldo devedor dos CRI Seniores e CRI Subordinados, que, na Data de Emissão, deverá corresponder

Comentário do Desempenho

a, no mínimo, 20,00% (vinte por cento).

“Tabela de Amortização”:

Tabela constante do Anexo V deste Termo, a qual disponibiliza a taxa de amortização inicialmente prevista para os CRI. A Tabela de Amortização aplicável aos CRI será atualizada de tempos em tempos pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, Resgates Antecipados e atrasos que venham a ocorrer para os CRI, devendo a Tabela de Amortização atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada nos sistemas da CETIP.

“Termo” ou “Termo de Securitização”:

O presente Termo de Securitização de Créditos da 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A..

“Titular de CRI”:

Cada titular de CRI emitido nos termos do presente Termo.

“Valor Nominal Unitário”:

O valor nominal unitário dos CRI devidamente atualizado conforme item 4.1.3.2 abaixo.

4 A Companhia iniciou suas operações aprovando mais uma operação de securitização por meio de emissão particular de **57** Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) no montante de **R\$19.00.000,38** lastreadas por **01** Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI's).

A estrutura operacional e condições do CRI, referentes a 1ª Emissão (6ª e 7ª séries) estão distribuídos da seguinte forma:

“Agente Fiduciário”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Alienação Fiduciária”:

como garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Flarcon constituiu em favor da Emissora, enquanto

Comentário do Desempenho

perdurarem as Obrigações Garantidas, alienação fiduciária (i) da totalidade das quotas de que é titular na SPE, representativas de 50% (cinquenta por cento) de seu capital social; (ii) de todos os valores pagos pela SPE 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, à Plarcon e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas alienadas; e (ii) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

“Amortizações Extraordinárias”: As amortizações extraordinárias dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos.

“Atualização Monetária”: A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal, conforme a variação do IGPM. Caso o IGPM venha a ser substituído ou extinto, será utilizado índice substituto do Contrato de Financiamento, a saber: o IPCA/IBGE, ou na impossibilidade de utilização deste, o índice oficial que substituir o IGPM ou similar, aplicável a operações semelhantes, nos termos da legislação em vigor.

“Banco Liquidante”: O ITAÚ UNIBANCO SA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Clavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI.

“Boletim de Subscrição”: O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

Comentário do Desempenho

A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela CHB, sem garantia real, sob a forma escritural, representando a totalidade do Crédito Imobiliário decorrente do Contrato de Financiamento.

“Cedente”:

A CHB.

“CETIP”:

A CETIP S.A. – Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, nº 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

“CHB”:

CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA, instituição financeira de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede à Rua João Pessoa, 267, 5º andar, Centro, no Município de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, CEP 59025-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.694.628/0001-98.

“Condições Precedentes”:

As condições previstas no item 1.1.1 do Contrato de Cessão, que devem ser observadas antes do pagamento, pela Emissora, do preço de aquisição do Crédito Imobiliário à Cedente.

“Conta Centralizadora”:

Conta bancária nº 32.125/7, agência 2373-6, mantida no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, pela qual transitarão obrigatoriamente recursos decorrentes da Alienação Fiduciária.

“Contrato de Alienação Fiduciária”:

O “*Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*”, firmado nesta data, entre a Plarcon, a Emissora, a SPE, o Devedor e a CYRELA BRAZIL REALTY S.A., sociedade anônima com sede na Rua Professor Manoelito Ornellas, 303, 7º andar, Chácara Santo Antônio, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04719-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001.18 (“Cyrela”).

Comentário do Desempenho

- “Contrato de Cessão”:** O “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Crédito Imobiliário e Outras Avenças*” celebrado entre a Cedente, a Emissora e o Devedor nessa data, por meio do qual a Cedente cedeu à Emissora o Crédito Imobiliário representado pela CCI.
- “Contrato de Distribuição”:** O “*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Colocação, da 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora SA.*”, celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora nesta data, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado em regime de melhores esforços para coordenar a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta Restrita.
- “Contrato de Financiamento”:** O “*Contrato de Financiamento à Produção de Empreendimento Imobiliário e Outras Avenças*”, firmado nesta data, entre o Devedor e a CHB, por meio do qual o Devedor contratou junto à CHB, financiamento imobiliário no valor de R\$ 19.000.000,38 (dezenove milhões de reais e trinta e oito centavos) a fim de obter recursos para a construção do Empreendimento.
- “Coordenador Líder”:** A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., instituição financeira com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001.86.
- “Crédito Imobiliário”:** Todos os recebíveis originados nos termos do Contrato de Financiamento, onde o Devedor está obrigado, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento do valor do principal da dívida, atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no Contrato de Financiamento, na periodicidade ali estabelecida, bem como a arcar com todos e quaisquer outros valores devidos por força do financiamento

Comentário do Desempenho

imobiliário, incluindo os acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento.

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados no Crédito Imobiliário, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e a Instrução CVM nº 414/04. Para fins deste Termo, os CRI Seniores e os CRI Subordinados serão designados em conjunto simplesmente como CRI.

“CRI Seniores”:

Os CRI integrantes da 6ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais possuem preferência, em relação aos CRI Subordinados, no recebimento de amortização do Valor Nominal Unitário, Juros Remuneratórios e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CRI Subordinados”:

Os CRI integrantes da 7ª série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, os quais são subordinados, em relação aos CRI Seniores, nos pagamentos de amortização do Valor Nominal Unitário, Juros Remuneratórios e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”:

A data de emissão dos CRI, correspondente ao dia 13 de fevereiro de 2012.

“Data de Pagamento”:

Datas de amortização de principal e juros dos CRI constantes no Anexo V a este Termo ou no Dia útil subsequente a uma data ali prevista caso a respectiva data não seja um Dia Útil.

Comentário do Desempenho

- “Data de Integralização”:** A data da efetiva subscrição e integralização dos CRI.
- “Devedor”:** A VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A, sociedade anônima com sede na Rua Olimpíadas, 205, 2º andar, conjunto 21-A, Vila Olímpia, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.571.414/0001.41, devedora do Crédito Imobiliário.
- “Dia Útil”:** Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.
- “Emissão”:** A presente emissão de CRI, que constitui a 6ª e a 7ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.
- “Emissora”:** A POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataufo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001-16.
- “Empreendimento”:** O empreendimento residencial denominado “Veríssimo” situado na Avenida Arnaldo Bohrer, no Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrito na matrícula nº 98.045 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre.
- “Escriturador”:** A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
- “Escritura de Emissão”:** O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito*”

Comentário do Desempenho

Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, firmado nesta data entre a Cedente e a Instituição Custodiante.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:

Os eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI descritos no item 4.1.16 abaixo.

“Fundo de Reserva”:

Fundo de reserva constituído pela Emissora na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das despesas do Patrimônio Separado previstas no item 12.1 abaixo.

“Garantias”:

Quando mencionadas em conjunto: (a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; (b) Alienação Fiduciária; e (c) Subordinação.

“IGPM”:

O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Instituição Custodiante”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS SA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de entidade responsável pela custódia da OCI, bem como pela guarda e conservação de vias originais da Escritura de Emissão e de cópias simples dos documentos que dão origem ao Crédito Imobiliário, bem como do presente Termo de Securitização.

“Instrução CVM nº 400/03”:

A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.

“Instrução CVM nº 409/04”:

A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a

Comentário do Desempenho

administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.

“Instrução CVM nº 414/04”:

A Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

“Instrução CVM nº 476/09”:

A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.

“IPCA/IBGE”:

O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Juros Remuneratórios dos CRI Seniores”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Seniores, calculados à taxa de 8% (oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

“Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados”:

Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Subordinados, calculados à taxa de 15% (quinze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

“Lei nº 6.404/76”:

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“Lei nº 9.514/97”:

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

Comentário do Desempenho**Lei nº 10.931/04**

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

“Obrigações Garantidas”

Todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, decorrente ou relacionadas (a) ao pagamento do Crédito Imobiliário e demais obrigações assumidas pelo Devedor no âmbito do Contrato de Financiamento; (b) às obrigações pecuniárias assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Devedor no Contrato de Cessão, incluindo quaisquer indenizações, multas, juros, atualizações monetárias, encargos, despesas, entre outras, previstas no Contrato de Cessão; (c) ao pagamento dos CRI; e (d) todas as obrigações do Patrimônio Separado.

“Oferta Restrita”:

A oferta pública de distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, a ser realizada com esforços restritos de colocação pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e da Instrução CVM nº 414/04.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”:

A ordem de prioridade de pagamentos descrita no item 4.1.9.1, a qual deverá ser observada quando da utilização dos recursos do Patrimônio Separado.

“Quotas”:

As quotas da SPE cedidas fiduciariamente à Emissora pela Plarcon.

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, (i) pelo Crédito Imobiliário representado pela CC; (ii) pela Alienação Fiduciária; e (iii) pelas demais Garantias,

Comentário do Desempenho

todos vinculados aos CRI, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

“Período de Capitalização”:

Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização e termina na primeira data de pagamento dos Juros Remuneratórios, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma data de pagamento dos Juros Remuneratórios e termina na data de pagamento dos Juros Remuneratórios subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a data de vencimento final dos CRI.

“Plarcon”:

PLARCON INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., sociedade anônima com sede na Rua Olimpíadas, 205, 2º andar, conjunto 21-G, Vila Olímpia, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.535.045/0001-00.

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre (i) o Crédito Imobiliário representado pela CC; e (ii) as Garantias, os quais são vinculados ao pagamento dos CRI pelo presente Termo, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, isentando tais ativos e direitos de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes ao pagamento dos CRI.

“SPE”:

PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Bloco 01, sala 408, parte, CEP 22.640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.647.400/0001-32.

Comentário do Desempenho

- “Subordinação”**: A subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.
- “Tabela de Amortização”**: Tabela constante do Anexo V deste Termo, a qual disponibiliza a taxa de amortização inicialmente prevista para os CRI Seniores. A Tabela de Amortização aplicável aos CRI Seniores será atualizada de tempos em tempos pela Emissora, em função das Amortizações Extraordinárias, Resgates Antecipados e atrasos que venham a ocorrer para os CRI Seniores, devendo a Tabela de Amortização atualizada ser encaminhada ao Agente Fiduciário e cadastrada no Módulo da CETIP.
- “Termo” ou “Termo de Securitização”**: O presente Termo de Securitização de Créditos da 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A.
- “Titular de CRI”**: Cada titular de CRI emitido nos termos do presente Termo.
- “Valor Nominal Unitário”**: O valor nominal unitário dos CRI devidamente atualizado.

Polo Capital Securitizadora S/A

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas às Informações Trimestrais****Em 31 de Março de 2012****(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 Informações Trimestrais

As Informações Trimestrais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e os pronunciamentos e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

Os membros do Conselho de Administração, em 15 de Maio de 2012, tomaram conhecimento das Informações Trimestrais da Companhia e autorizaram a sua divulgação.

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

Notas Explicativas

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.

d) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A administração analisa periodicamente os créditos em carteira e para a data base não indicou a necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos.

e) Estimativas contábeis

A preparação das Informações Trimestrais 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.

4 - Disponibilidades

O saldo de R\$ 6.863 (R\$ 2.905 em 31 de dezembro de 2011) representa haveres mantidos em conta-corrente e aplicados na instituição financeira Banco Bradesco S.A. conforme demonstrados a seguir:

Descrição	31/03/2012	31/12/2011
Caixa e Equivalentes de caixa	316	40
Aplicações Financeiras	6.547	2.865
	6.863	2.905

4.1- Aplicações Financeiras

O valor relativo às aplicações financeiras é mantido com a finalidade de atender compromissos de caixa de curto prazo, sendo apresentada como segue:

Tipo de aplicação	Prazo de vencimento	Remuneração	31/03/2012	31/12/2011
Certificado de Depósito Bancário	Após 360 dias	99,5% CDI	6.547	2.865

5 – Direitos Creditórios a Receber

Notas Explicativas

São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de Cédulas de Créditos Imobiliários com coobrigação do cedente. Foram constituídos ágios/deságios a amortizar com base na diferença do valor pago pelos créditos adquiridos e o valor contábil dos mesmos, na data da operação. Estes ágios/deságios serão amortizados conforme o recebimento das parcelas dos créditos adquiridos e encontram-se registrados em conta redutora do contas a receber.

Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados emitidos por seu valor de captação acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos na Lei nº 9.514/97, e controlados individualmente por projeto.

6 - Tributos a Recolher

	<u>31.03.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ	148	145
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	62	61
Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF	4	4
Programa de Integração Social – PIS	9	9
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	54	53
Outros impostos	8	3
	<u>285</u>	<u>275</u>

7 – Outras Contas a Pagar

Representado basicamente pelo montante líquido dos recebimentos e reembolso de despesas das operações de emissão das CCI's que serão repassadas aos fundos.

Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Créditos Imobiliários os Titulares dos Créditos Imobiliários anuíram que os recebimentos dos créditos transitassem pela conta fiduciária de titularidade da Securitizadora. Os Titulares estão obrigados ainda a ressarcir a Securitizadora pelos custos de manutenção da conta fiduciária.

8 – Captação com Emissão de Títulos

Os CRIs foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por Créditos Imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia e controlados individualmente. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores.

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no

Notas Explicativas

tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRIs.

Os lastros dos CRIs emitidos são as cédulas de crédito imobiliário adquiridos junto aos Fundos de Investimento do próprio Grupo Polo.

CRIs	Data Início	Data Término	Valor Unitário (emissão)	Quantidade	Juros ao ano	31.03.2012	31.12.2011
1ª emissão 1ª série	30/06/2011	12/02/2019	301	238	8%	65.183	69.835
1ª emissão 2ª série	30/06/2011	12/07/2019	301	42	12%	12.209	12.374
1ª emissão 3ª série	25/11/2011	12/11/2018	303	70	13,3750%	21.754	21.446
1ª emissão 4ª série	31/01/2012	10/05/2020	334	248	8%	84.076	-
1ª emissão 5ª série	31/01/2012	10/05/2020	334	62	15%	21.261	-
1ª emissão 6ª série	13/02/2012	17/01/2020	333	45	8%	14.946	-
1ª emissão 7ª série	13/02/2012	17/01/2020	333	12	15%	3.995	-
						223.424	103.655

Atualmente, não há qualquer evidência de ocorrência de eventos que possam afetar o montante exigível dos CRIs.

9 - Patrimônio Líquido

a) Capital social

O capital social está dividido em 500.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 500, totalmente integralizado.

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 retenção de lucros

Representa a parcela de lucro não distribuída 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.

Notas Explicativas

10–Rendas de Recebíveis

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

11- Despesas Gerais e Administrativas

	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Serviços de Terceiros	379	18
Impostos, taxas e Contribuições	10	-
	<u>389</u>	<u>18</u>

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.

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 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

Notas Explicativas

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.

13 – Contingências

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas Informações Trimestrais em 31 de março de 2012.

14 – Remuneração dos Administradores

Para estas Informações Trimestrais, não houve deliberação sobre a remuneração dos administradores (Conselho e Diretoria) e também não houve remuneração dos administradores da Companhia.

15 – Demonstrações financeiras fiduciárias informação suplementar conforme IN CVM 414/04

A Companhia iniciou suas operações aprovando sua primeira operação de securitização por meio de emissão particular de 280 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$ 84.232.926,68 , lastreadas por 554 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI's).

A estrutura operacional e condições do CRI, referentes a 1ª Emissão 1ªS e 2ªS estão distribuídos da seguinte forma:

“Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários”:

A INTERSERVICER SERVIÇOS EM CRÉDITO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, n.º 40 sala D, CEP 06767-220, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.568.928/0001-89.

Notas Explicativas

- “Agente Fiduciário”:** A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.
- “Amortizações Extraordinárias”:** As amortizações extraordinárias dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos, da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, ou ainda, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação.
- “Atualização Monetária”:** A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal, conforme a variação do IGP-M/FGV. Na hipótese de o IGP-M/FGV deixar de refletir a correta atualização monetária, for extinto ou congelado, ou, por qualquer motivo tornar-se inaplicável, integral ou parcialmente, será substituído pelo IGP-DI/FGV.
- “BancoLiquidante”:** O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI.
- “Boletim de Subscrição”:** O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita.
- “CCI”:** As CCI com AF e as CCI sem AF, quando referidas em conjunto, sendo (i) 186 (cento e oitenta e seis) CCI com AF e (ii) 368 (trezentos e sessenta e oito) CCI sem AF, totalizando 554 (quinhentas e cinquenta e quatro) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.

Notas Explicativas

“CCI com AF”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Escritura de Venda e Compra ou de um Instrumento Particular de Venda e Compra, incluindo os créditos Demais Créditos, os quais não comporão o lastro dos CRI. Cada CCI com AF conta com Garantia Fiduciária, consistente na alienação fiduciária do Imóvel objeto da respectiva Escritura de Venda e Compra ou Instrumento Particular de Venda e Compra, sendo que 114 (cento e quatorze), ou 61,29% (sessenta e um inteiros e vinte e nove centésimos por cento) das CCI com AF encontram-se atualmente em processo de averbação nas matrículas dos respectivos Imóveis junto aos competentes cartórios de registro de imóveis.

“CCI sem AF”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Promessa de Venda e Compra, incluindo Demais Créditos, os quais não comporão o lastro dos CRI. Cada CCI sem AF conta com Garantia Fidejussória prestada pelo respectivo Originador.

A estrutura operacional e condições do CRI, referentes a 1ª Emissão 3ªS estão distribuídos da seguinte forma:

“Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários”:

BURITI IMÓVEIS LTDA., sociedade limitada com sede no Município de Redenção, Estado do Pará, na Av. Brasil S/N Q-32, L-20 – Residencial Parque Buritis, CEP 68552-400 , inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.726.886/0001-79.

“Agente Fiduciário”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Amortizações Extraordinárias”:

As amortizações extraordinárias dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos, da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, ou ainda, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em

Notas Explicativas

Assembleia Geral na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação.

“Atualização Monetária”: A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade anual, conforme a variação do IGP-M/FGV. Na hipótese de o IGP-M/FGV deixar de refletir a correta atualização monetária, for extinto ou congelado, ou, por qualquer motivo tornar-se inaplicável, integral ou parcialmente, será substituído pelo INCC.

“BancoLiquidante”: O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI.

“Boletim de Subscrição”: O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“CCI”: Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de Compromissos de Compra e Venda, totalizando 818 (oitocentos e dezoito) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários. Cada CCI conta com Garantia Fiduciária, consistente na alienação fiduciária do Imóvel objeto do respectivo Compromisso de Compra e Venda.

A estrutura operacional e condições do CRI, referentes a 1ª Emissão 4ªS e 5ªS estão distribuídos da seguinte forma:

“Agente de Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários”:

A INTERSERVICER SERVIÇOS EM CRÉDITO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Ayres, n.º 40 sala D, CEP 06767-220, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º

Notas Explicativas

08.568.928/0001-89; e, no caso das CCI cuja Coobrigada é a Gafisa S.A. conforme indicado no Anexo VII, a GAFISA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 8501, 19º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07.

“Agente Fiduciário”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

**“Amortizações
Extraordinárias”:**

As amortizações extraordinárias dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos, da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários, ou ainda, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação.

“Atualização Monetária”:

A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal, conforme a variação do IGP-M/FGV. Na hipótese de o IGP-M/FGV deixar de refletir a correta atualização monetária, for extinto ou congelado, ou, por qualquer motivo tornar-se inaplicável, integral ou parcialmente, será substituído pelo IGP-DI/FGV.

“Banco Liquidante”:

O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI.

“Boletim de Subscrição”:

O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

“CCI”:

As CCI com AF e as CCI sem AF, quando referidas em conjunto, sendo (i) 70 (setenta) CCI com AF e (ii) 223 (duzentos e vinte e três) CCI sem AF, totalizando 293

Notas Explicativas

(duzentos e noventa e três) CCI, representativas dos Créditos Imobiliários.

“CCI com AF”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Escritura de Venda e Compra ou de um Instrumento Particular de Venda e Compra, incluindo os créditos Demais Créditos, os quais não comporão o lastro dos CRI. Cada CCI com AF conta com Garantia Fiduciária, consistente na alienação fiduciária do Imóvel objeto da respectiva Escritura de Venda e Compra ou Instrumento Particular de Venda e Compra, sendo que 35 (trinta e cinco), ou 50% (cinquenta por cento) das CCI com AF encontram-se atualmente em processo de averbação nas matrículas dos respectivos Imóveis junto aos competentes cartórios de registro de imóveis.

“CCI sem AF”:

Cada cédula de crédito imobiliário integral, emitida sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes de uma Promessa de Venda e Compra, incluindo Demais Créditos, os quais não comporão o lastro dos CRI. Cada CCI sem AF conta com Garantia Fidejussória prestada pelo respectivo Originador.

A estrutura operacional e condições do CRI, referentes a 1ª Emissão 6ªS e 7ªS estão distribuídos da seguinte forma:

“Agente Fiduciário”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

“Alienação Fiduciária”:

Como garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Plarcon constituiu em favor da Emissora, enquanto perdurarem

Notas Explicativas

as Obrigações Garantidas, alienação fiduciária (i) da totalidade das quotas de que é titular na SPE, representativas de 50% (cinquenta por cento) de seu capital social; (ii) de todos os valores pagos pela SPE 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, à Plarcon e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas alienadas; e (ii) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

“Amortizações Extraordinárias”:

As amortizações extraordinárias dos CRI decorrentes de eventuais pré-pagamentos.

“Atualização Monetária”:

A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, com periodicidade mensal, conforme a variação do IGPM.. Caso o IGPM venha a ser substituído ou extinto, será utilizado índice substituto do Contrato de Financiamento, a saber: o IPCA/IBGE, ou na impossibilidade de utilização deste, o índice oficial que substituir o IGPM ou similar, aplicável a operações semelhantes, nos termos da legislação em vigor.

“BancoLiquidante”:

O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pela liquidação dos CRI.

“Boletim de Subscrição”:

O Boletim de Subscrição dos CRI, a ser firmado pelo investidor interessado a investir nos CRI no âmbito da Oferta Restrita.

Notas Explicativas

“CCI”: A Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela CHB, sem garantia real, sob a forma escritural, representando a totalidade do Crédito Imobiliário decorrente do Contrato de Financiamento.

16- Balanço Patrimonial Sintético Por Emissão

Para elaboração do balanço sintético por emissão do CRI foram utilizados os mesmos critérios contábeis observados para elaboração das Informações Trimestrais da Companhia. A seguir, destacamos o balanço sintético:

1ª Emissão 1ª e 2ª Séries	
31/03/2012	
ATIVO	
CIRCULANTE	
Caixa	3.020
Direitos Creditórios Adquiridos	19.514
NÃO CIRCULANTE	
Direitos Creditórios Adquiridos	56.865
TOTAL DO ATIVO	79.399
PASSIVO	
CIRCULANTE	
Obrigações por Emissão de CRI	20.728
NAO CIRCULANTE	
Obrigações por Emissão de CRI	56.664
TOTAL DO CIRC. E NÃO CIRC.	77.392
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.007
TOTAL DO PASSIVO	79.399

1ª Emissão 3ª Série	
31/03/2012	
ATIVO	
CIRCULANTE	
Caixa	40
Direitos Creditórios Adquiridos	4.124
NÃO CIRCULANTE	

Notas Explicativas

Direitos Creditórios Adquiridos	17.482
TOTAL DO ATIVO	21.646
PASSIVO	
CIRCULANTE	
Obrigações por Emissão de CRI	4.304
NAO CIRCULANTE	
Obrigações por Emissão de CRI	17.450
TOTAL DO CIRC. E NÃO CIRC.	21.754
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(108)
TOTAL DO PASSIVO	21.646

1ª Emissão 4ª e 5ª Séries

	31/03/2012
ATIVO	
CIRCULANTE	
Caixa	3.079
Direitos Creditórios Adquiridos	46.806
NÃO CIRCULANTE	
Direitos Creditórios Adquiridos	56.407
TOTAL DO ATIVO	106.292
PASSIVO	
CIRCULANTE	
Obrigações por Emissão de CRI	47.601
NAO CIRCULANTE	
Obrigações por Emissão de CRI	57.736
TOTAL DO CIRC. E NÃO CIRC.	105.337
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	955
TOTAL DO PASSIVO	106.292

1ª Emissão 6ª e 7ª Séries

Notas Explicativas

	31/03/2012
ATIVO	
CIRCULANTE	
Caixa	16
Direitos Creditórios Adquiridos	3.671
NÃO CIRCULANTE	
Direitos Creditórios Adquiridos	15.161
TOTAL DO ATIVO	18.848
PASSIVO	
CIRCULANTE	
Obrigações por Emissão de CRI	5.608
NAO CIRCULANTE	
Obrigações por Emissão de CRI	13.333
TOTAL DO CIRC. E NÃO CIRC.	18.941
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(93)
TOTAL DO PASSIVO	18.848

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias da Polo Capital Securitizadora S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 -Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 15 de Maio de 2012.

BKR - Lopes, Machado Auditores
CRC-RJ-2026-O

Mario Vieira Lopes
Contador CRC-RJ 60.611/0