

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	5
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	6
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010	7
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	8
----------------------------------	---

Comentário do Desempenho	9
--------------------------	---

Notas Explicativas	12
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	21
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2011
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 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	87.511	255
1.01	Ativo Circulante	18.247	255
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.450	94
1.01.03	Contas a Receber	14.781	161
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	14.781	161
1.01.03.02.01	Direitos Creditorios Adquiridos	14.778	0
1.01.03.02.02	Outras	3	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	16	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16	0
1.02	Ativo Não Circulante	69.264	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	69.264	0
1.02.01.03	Contas a Receber	69.264	0
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	69.264	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	87.511	255
2.01	Passivo Circulante	1.128	24
2.01.03	Obrigações Fiscais	0	20
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	0	20
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais a Recolher	0	20
2.01.05	Outras Obrigações	1.128	4
2.01.05.02	Outros	1.128	4
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	4
2.01.05.02.04	Outras Contas a Pagar	1.128	0
2.02	Passivo Não Circulante	86.812	215
2.02.02	Outras Obrigações	86.812	215
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	215
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	215
2.02.02.02	Outros	86.812	0
2.02.02.02.03	Captação com Emissão de Títulos - CRI	86.812	0
2.03	Patrimônio Líquido	-429	16
2.03.01	Capital Social Realizado	500	5
2.03.04	Reservas de Lucros	11	11
2.03.04.01	Reserva Legal	1	1
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	10	0
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	10
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-940	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2010 à 30/09/2010	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.538	1.538	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.107	-2.107	0	0
3.03	Resultado Bruto	-569	-569	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-325	-418	0	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-325	-418	0	0
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-317	-398	0	0
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-8	-20	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-894	-987	0	0
3.06	Resultado Financeiro	42	47	0	0
3.06.01	Receitas Financeiras	58	81	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-16	-34	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-852	-940	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-852	-940	0	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-852	-940	0	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação		-1,88000	0,00000	0,00000
3.99.01.01	ON	-1,70400			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2011 à 30/09/2011	Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.861	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-940	0
6.01.01.01	Prejuízo do Período	-940	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	3.801	0
6.01.02.01	Impostos a Compensar	-16	0
6.01.02.02	Direitos Creditorios Adquiridos	-83.881	0
6.01.02.03	Outros Créditos	-3	0
6.01.02.04	Obrigações Tributárias	-20	0
6.01.02.05	Emissão de CRI's	86.597	0
6.01.02.06	Outras Contas a Pagar	1.124	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	495	502
6.03.01	Integralização de Capital	0	502
6.03.02	Aumento do Capital Social	495	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.356	502
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.356	502

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções 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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	495	0	0	0	0	495
5.04.01	Aumentos de Capital	495	0	0	0	0	495
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-940	0	-940
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-940	0	-940
5.07	Saldos Finais	500	0	11	-940	0	-429

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 30/09/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5	0	0	0	0	5
5.04.01	Aumentos de Capital	5	0	0	0	0	5
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	11	0	0	11
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	11	0	0	11
5.07	Saldos Finais	5	0	11	0	0	16

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2011 à 30/09/2011	Anterior 01/01/2010 à 30/09/2010
7.01	Receitas	1.539	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-398	0
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-398	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.141	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.141	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	80	0
7.06.02	Receitas Financeiras	80	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.221	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.221	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	20	0
7.08.02.01	Federais	20	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.141	0
7.08.03.03	Outras	2.141	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-940	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-940	0



Comentário da Diretoria sobre o 3º Trimestre de 2011

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.

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.

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 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.

Comentário de Desempenho**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) 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

Comentário do Desempenho 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.

Sem mais para o momento.

Polo Capital Securitizadora S/A



(EM MILHARES DE REAIS)

1 - Operações

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.

O prejuízo registrado no 3º trimestre de 2011 (3º ITR), que acabou por gerar passivo a descoberto, é oriundo da despesa com juros sobre emissão do CRI e variação monetária.

2 - Apresentação das Informações Trimestrais

As informações trimestrais estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para empresas securitizadoras de créditos imobiliários que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS (International Financial Reporting Standards).

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 informações trimestrais. A liquidação das operações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados. A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente.

Em 11 de novembro de 2011, os Diretores da Companhia autorizaram a conclusão das informações financeiras da Companhia referentes ao período de três meses encerrado em 30 de setembro de 2011 e a submissão do Formulário de Informações Trimestrais – ITR à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

3 - Resumo das Principais Práticas Contábeis

a) Receitas e despesas

São registradas pelo regime de competência de exercícios.

b) Imposto de renda e contribuição social

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

c) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

4 - Disponibilidades

O saldo de R\$ 3.450 (R\$ 94 em 31 de dezembro de 2010) representa haveres mantidos em conta-corrente e aplicados na instituição financeira Banco Bradesco S.A. conforme demonstrados a seguir:

Descrição	30/09/2011	31/12/2010
Caixa e Equivalentes de caixa	43	94
Aplicações Financeiras	3.407	-
	<u>3.450</u>	<u>94</u>

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	Rentabilidade no período	Prazo de vencimento	Remuneração	Saldo
Certificado de Depósito Bancário	83	Após 360 dias	99,5% CDI	3.407

5 - Créditos a Receber

O saldo de R\$ 84.042 em 30 de setembro de 2011, está representado por cédulas de 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. As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma integral e escritural e estão custodiada pela Instituição Custodiante das CCI, tendo sido devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04.

6 - Tributos a Recolher

	30.09.2011	31.12.2010
Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ	-	3
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	2
Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF	4	2
Programa de Integração Social – PIS	-	1
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS	-	9
Outros impostos	3	2
	<u>7</u>	<u>19</u>

7 – Adiantamentos a Repassar - CCI

O saldo de R\$ 690 representa o 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 - Dividendos Propostos

Referia-se ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Estatuto Social da Companhia, calculados nos termos da Lei das Sociedades por Ações, que foram pagos neste trimestre.

9 - Partes Relacionadas

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

<u>Mutuante</u>	<u>Juros</u>	<u>Prazo</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Polo Gestão	CDI	26/11/2010	0	215
Polo Gestão	CDI	03/05/2011	<u>0</u>	<u>0</u>
			0	215

10 – Captação com Emissão de Títulos - CRI

Refere-se a 1ª e 2ª série da 1ª emissão de CRIs emitidos e negociados pela Companhia. Tais títulos remuneram juros de 8% e 12% a.a. respectivamente, e correção monetária anual pelo IGPM-FGV são lastreados em cédulas de créditos imobiliários:

CRIs	Data Início	Data Término	Valor Unitário (emissão)	Qtde. de Certif.	Juros ao ano	Em 30 de Setembro de 2011	Em 31 de Dezembro de 2010
1ª emissão 1ª série	30/06/2011	12/02/2019	301	238	8%	73.790	
1ª emissão 2ª série	30/06/2011	12/07/2019	301	42	12%	13.022	
TOTAIS						86.812	-

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

11- 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 dividendos a distribuir

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

d) Dividendos

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

12- Despesas Gerais e Administrativas

	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2010</u>
Serviços Técnicos Especializados	398	-
Outras despesas administrativas	20	-
	<u>418</u>	<u>-</u>

13 - 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) Composição dos saldos

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

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

- Disponibilidades

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

- Parte relacionada

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

- Derivativos

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

- Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em

“informações relevantes de mercado”.

c) Risco de taxa de juros

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

14 – Contingências

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devessem estar registrados nas informações financeiras trimestrais de 30 de setembro de 2011.

15 – Outras informações

Para o ano de 2011, não houve deliberação sobre a remuneração dos administradores (Conselho e Diretoria) e também não houve remuneração dos administradores da Companhia.

16 – 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\$ 84.233 , lastreadas por 554 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI's).

A estrutura operacional e condições do CRI, referentes a 1ª Emissão 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.

“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 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 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.

17-Outras informações

- a) A Companhia não possui ativos e passivos atrelados a moedas estrangeiras e, portanto, não tem exposição cambial.
- b) Em atendimento à instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa contratada para auditoria das demonstrações financeiras da Polo Capital Securitizadora S/A., não presta outros serviços que não o de auditoria externa.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Polo Capital Securitizadora S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2011, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional 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 contábeis 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 intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não estão 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

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, elaborados sobre a responsabilidade da Administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida 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 foi adequadamente elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Demonstrações intermediárias do trimestre anterior

As informações contábeis intermediárias no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2010 foram revisas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de revisão, sem ressalvas, datado de 16 de novembro de 2010.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2011.

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

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