

Índice

1. Responsáveis pelo formulário

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis	1
---	---

2. Auditores independentes

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores	2
2.3 - Outras informações relevantes	3

3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	4
3.2 - Medições não contábeis	5
3.3 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras	6
3.4 - Política de destinação dos resultados	7
3.5 - Distribuição de dividendos e retenção de lucro líquido	8
3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas	9
3.7 - Nível de endividamento	10
3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento	11
3.9 - Outras informações relevantes	12

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição dos fatores de risco	13
4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco	17
4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes	18
4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores	19
4.5 - Processos sigilosos relevantes	20
4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto	21
4.7 - Outras contingências relevantes	22
4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados	23

5. Risco de mercado

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado	24
--	----

Índice

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado	25
5.3 - Alterações significativas nos principais riscos de mercado	26
5.4 - Outras informações relevantes	27
6. Histórico do emissor	
6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM	28
6.3 - Breve histórico	29
6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas	30
6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial	32
6.7 - Outras informações relevantes	33
7. Atividades do emissor	
7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas	34
7.2 - Informações sobre segmentos operacionais	35
7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais	36
7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total	37
7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades	38
7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior	39
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades	40
7.8 - Relações de longo prazo relevantes	41
7.9 - Outras informações relevantes	42
8. Grupo econômico	
8.1 - Descrição do Grupo Econômico	43
8.3 - Operações de reestruturação	44
8.4 - Outras informações relevantes	45
9. Ativos relevantes	
9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros	46
9.2 - Outras informações relevantes	47

Índice

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais	48
10.2 - Resultado operacional e financeiro	57
10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras	58
10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor	59
10.5 - Políticas contábeis críticas	60
10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor	61
10.7 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios	62
10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras	63
10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras	64
10.10 - Plano de negócios	65
10.11 - Outros fatores com influência relevante	66

11. Projeções

11.1 - Projeções divulgadas e premissas	67
11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas	68

12. Assembleia e administração

12.1 - Descrição da estrutura administrativa	69
12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais	71
12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76	72
12.4 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração	73
12.5 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem	74
12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal	75
12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração	77
12.12 - Outras informações relevantes	78

13. Remuneração dos administradores

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária	79
13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal	80

Índice

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal	81
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária	82
13.5 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão	83
13.6 - Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária	84
13.7 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária	85
13.8 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária	86
13.9 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8 - Método de precificação do valor das ações e das opções	87
13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários	88
13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal	89
13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria	90
13.13 - Percentual na remuneração total detido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores	91
13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam	92
13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor	93
13.16 - Outras informações relevantes	94
14. Recursos humanos	
14.1 - Descrição dos recursos humanos	95
14.2 - Alterações relevantes - Recursos humanos	96
14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados	97
14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos	98
15. Controle	
15.1 / 15.2 - Posição acionária	99
15.3 - Distribuição de capital	100
15.4 - Organograma dos acionistas	101
15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte	102
15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor	103

Índice

15.7 - Outras informações relevantes	104
16. Transações partes relacionadas	
16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas	105
16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas	106
16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado	107
17. Capital social	
17.1 - Informações sobre o capital social	108
17.2 - Aumentos do capital social	109
17.5 - Outras informações relevantes	110
18. Valores mobiliários	
18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública	111
18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto	112
18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos	113
18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação	118
18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros	119
18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor	120
18.9 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros	121
18.10 - Outras informações relevantes	122
21. Política de divulgação	
21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações	123
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	124
21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações	125
21.4 - Outras informações relevantes	126

Índice

22. Negócios extraordinários

22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor	127
22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor	128
22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais	129
22.4 - Outras informações relevantes	130

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Stephan Renaux Chamagne de Sabrit

Cargo do responsável

Diretor de Relações com Investidores

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves

Cargo do responsável

Diretor Presidente

Os diretores acima qualificados, declaram que:

- a. reviram o formulário de referência
- b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19
- c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores

Possui auditor? SIM

Código CVM 536-3

Tipo auditor Nacional

Nome/Razão social BKR - Lopes Machado Auditores e Consultores Ltda

CPF/CNPJ 05.770.653/0001-73

Período de prestação de serviço 15/03/2011

Descrição do serviço contratado "Exclusivamente a elaboração de parecer de auditoria externa sobre as demonstrações financeiras da Polo Capital Securitizadora S.A., não sendo aplicável a prestação de quaisquer serviços adicionais ou correlatos, tais como consultoria, controladoria ou contadoria, seja pela BKR - Lopes Machado Auditores e Consultores Ltda. ou por suas partes relacionadas, conforme definição do pronunciamento técnico CPC 05 (r1) aprovado pela Deliberação CVM nº 642, 7 de outubro de 2010."

Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço R\$ 14.000,00

Justificativa da substituição Substituição em função da experiência em auditoria de securitizadoras.

Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
Mario Vieira Lopes	15/03/2011	272.471.477-68	Rua São José, 70, 21º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, CEP 20010-020, Telefone (0021) 21566800, Fax (0021) 21566800

2.3 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

3.1 - Informações Financeiras - Individual

(Reais)	Exercício social (31/12/2012)	Exercício social (31/12/2011)	Exercício social (31/12/2010)
Patrimônio Líquido	0,00	701.000,00	16.369,00
Ativo Total	0,00	105.428.000,00	254.635,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	0,00	3.230.000,00	74.247,00
Resultado Bruto	0,00	249.000,00	74.247,00
Resultado Líquido	0,00	249.000,00	14.911,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	0	500.000	5.000
Valor Patrimonial de Ação (Reais Unidade)	0,000000	1,402000	3,270000
Resultado Líquido por Ação	0,000000	0,500000	2,980000

3.2 - Medições não contábeis

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

3.3 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

3.4 – Política de destinação dos resultados

Política de destinação dos resultados:

- a. Regras sobre retenção de lucros – 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, a qual não deverá exceder 20% (vinte por cento) do capital social;
- b. Regras sobre distribuição mínima de dividendos de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei 6.404/76;
- c. Periodicidade das distribuições de dividendos: Anualmente – “Para o exercício encerrado em 31/dez/2010, a Companhia apresentou R\$ 14.911,00 em lucro líquido, tendo apresentado a seguinte destinação: R\$ 746,00 para reserva legal, R\$ 3.541,00 em provisão de dividendos mínimos, e R\$ 10.624,00 em reserva de retenção de lucros”.

“Para o exercício encerrado em 31/dez/2011, a Companhia apresentou R\$ 249.398,01 em lucro líquido, tendo apresentado a seguinte destinação: R\$ 12.469,90 para reserva legal, R\$ 59.232,03 em provisão de dividendos mínimos, e R\$ 177.696,08 em reserva de retenção de lucros.”
- d. Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como não há contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.5 - Distribuição de dividendos e retenção de lucro líquido

(Reais)	Exercício social 31/12/2012	Exercício social 31/12/2011	Exercício social 31/12/2010
Lucro líquido ajustado		236.928,11	14.165,35
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado		25,000000	25,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor		33,798600	86,537700
Dividendo distribuído total		59.232,03	3.541,34
Lucro líquido retido		177.696,08	10.624,01
Data da aprovação da retenção		30/04/2012	29/04/2011

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Dividendo Obrigatório				
Ordinária			59.232,03	3.541,34

3.6 – Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas

A destinação dada pela administração ao lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011 foi: constituição da reserva legal (5%) no montante de R\$ 12.469,90 e provisão dos de Dividendos mínimos (25%) no montante de R\$ 59.232,03 de forma proporcional ao número de ações representativas do Capital Social. O lucro auferido no período considerando as deduções da reserva legal e dos dividendos foi de R\$ 177.696,08. Esse valor foi destinado para à conta de reserva de retenção de lucros.

3.7 - Nível de endividamento

Exercício Social	Montante total da dívida, de qualquer natureza	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2012	1.475.000,00	Índice de Endividamento	1,11000000	

3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento

Exercício social (31/12/2012)					
Tipo de dívida	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Quirografárias	1.475.000,00	0,00	0,00	0,00	1.475.000,00
Total	1.475.000,00	0,00	0,00	0,00	1.475.000,00
Observação					

3.9 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Fatores de Risco relativos à Companhia

A Companhia pode não ser bem sucedida na consecução de sua estratégia de crescimento caso não consiga investir os recursos disponíveis e captados a longo prazo.

A Companhia encontra-se em operacional, possuindo um plano de negócios com estratégias de curto, médio e longo prazo, contendo metas de crescimento para cada período futuro. Entretanto, é possível que não se consiga manter tal crescimento. É possível que a estratégia delineada se mostre parcial ou totalmente incompatível e que, com isso, enfrente eventos que possam afetar adversamente os resultados esperados. Estes eventos adversos podem incluir: (i) ausência de desenvolvimento contínuo do mercado imobiliário e de financiamento imobiliário no Brasil; (ii) não ter sucesso ao administrar o início, a consolidação e ampliação das operações; e/ou (iii) não ter êxito na adaptação de novas tendências do financiamento imobiliário, que pode elevar custos e reduzir lucros.

O crescimento futuro da Companhia poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não estar em condições satisfatórias.

Se os recursos inicialmente levantados pela Companhia se mostrarem insuficientes para financiar suas futuras exigências operacionais, a Companhia eventualmente necessitará de recursos adicionais, provenientes de diferentes fontes de financiamento, tendo em vista o potencial de crescimento e desenvolvimento futuro das atividades da Companhia. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo possuirá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento das atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

A Companhia obteve registro perante a CVM. O eventual cancelamento ou suspensão do registro poderá prejudicar as operações.

A Companhia obteve registro como companhia aberta perante a CVM. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Companhia não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRIs.

Fatores de Risco relativos aos controladores.

Inexistem riscos a mencionar neste item, dado que a Companhia possui controle definido registro de companhia aberta na Categoria B.

Fatores de Risco relativos aos acionistas.

O relacionamento dos acionistas com a Companhia é limitado à sua participação no capital social. Eventuais ocorrências negativas que atinjam esses acionistas não terão reflexos na Companhia.

Fatores de Risco relativos às empresas controladas ou coligadas.

A Companhia não possui empresas controladas ou coligadas.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Fatores de Risco relativos aos fornecedores.

A Companhia considera como fornecedores as empresas prestadoras de serviços, encarregadas da análise das operações de compra de recebíveis e emissões de CRI, entre eles os prestadores de serviço encarregados da auditoria financeira e jurídica dos contratos a serem objeto de securitização pela Companhia; os escritórios de advocacia contratados para análise dos documentos jurídicos relacionados às operações e suas garantias; as empresas de engenharia incumbidas da realização da avaliação imobiliárias e as empresas da gestão e cobrança dos créditos imobiliários adquiridos pela Companhia. A eventual má-prestação dos serviços contratados pode representar riscos à Companhia na medida em que tais serviços são essenciais para a análise e mitigação dos riscos relacionados a cada operação na qual a Companhia esteja envolvida.

Fatores de risco relacionados aos CRIs

Inadimplência dos Créditos Imobiliários

A capacidade da Companhia de honrar suas obrigações decorrentes das futuras emissões de CRIs depende do pagamento, pelos devedores, dos respectivos créditos imobiliários vinculados a tais emissões. Tais créditos imobiliários correspondem aos saldos de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias, que compreendem atualização monetária e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O respectivo regime fiduciário e o respectivo patrimônio separado, a ser constituído em favor dos futuros titulares dos CRIs, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Companhia. Assim, observadas as demais garantias atribuídas para cada emissão, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs dos montantes devidos, relativos a cada emissão de CRI, depende do adimplemento dos referidos créditos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações estabelecidas em determinadas emissões.

Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

No caso de ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado dos CRI e/ou dos créditos imobiliários, a Companhia poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada de todos os CRIs da respectiva emissão, o que poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos investidores.

Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

Os imóveis que venham a ser objeto de garantia real em favor dos futuros titulares dos CRIs podem ter seus valores de mercado valorizados ou desvalorizados em função da alteração da infra-estrutura da vizinhança e da demanda do mercado imobiliário em geral. Na situação de desvalorização do imóvel, no caso de retomada deste, o valor a ser recuperado na revenda do imóvel para pagamentos dos CRIs poderá ser inferior à dívida, de forma a faltar recursos para pagamento dos CRIs.

O Risco de Crédito dos devedores pode afetar adversamente os CRI.

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRIs a serem emitidos depende da

4.1 - Descrição dos fatores de risco

adimplência dos devedores, a verificação anterior da capacidade de pagamento dos devedores deverá ser apurada antes da emissão dos CRIs, porém como o prazo dos créditos imobiliários são de longo prazo, eventualmente a capacidade de pagamento dos devedores poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRIs.

Alterações da legislação tributária.

O Governo Federal com frequência altera a legislação sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos dos CRIs. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs para os investidores.

Baixa liquidez dos CRIs no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de CRIs no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro, um mercado para negociação de CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRIs poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRIs por todo o prazo das emissões a serem feitas pela Companhia.

Liquidação financeira com base no registro provisório concedido pela CVM.

A Companhia poderá liquidar financeiramente suas emissões, desde que com anuência dos investidores, com base no registro provisório dos CRIs concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Companhia deverá resgatar antecipadamente os CRIs. Caso os valores decorrentes da negociação dos CRIs tenham sido utilizados pela Companhia para outros fins não haverá disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

Fatores de Risco relativos aos Clientes.

A emissora contrata prestadores de serviços para a realização do atendimento aos clientes. Caso alguns destes prestadores de serviços não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada, a Companhia estará sujeita à riscos que poderão afetar negativamente suas atividades.

Fatores de Risco relativos aos setores da economia nos quais a Companhia atua.

Como companhia securitizadora de créditos imobiliários, o emissor atua no mercado imobiliário (adquirindo créditos imobiliários) e de capitais (emitindo títulos lastreados por esses créditos).

Ocorrências que impactem negativamente a economia e, em especial, o setor imobiliário, poderão comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários, dificultar o exercício da coobrigação assumida pelos originadores (quando existente) e reduzir o valor de mercado das garantias imobiliárias oferecidas, afetando, por consequência, a solvência dos títulos lastreados nesses créditos.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Fatores de Risco relativos à regulação dos setores nos quais a Companhia atua.

A atividade de securitização de créditos imobiliários já é regulamentada pelo Banco Central do Brasil (no que se refere à originação de créditos imobiliários) e pela Comissão de Valores Mobiliários (no que se refere à emissão de títulos lastreados nesses créditos). Esses normativos aperfeiçoam e favorecem a segurança das operações realizadas, inexistindo riscos a mencionar neste item.

Fatores de Risco relativos aos países nos quais a Companhia atua.

A Companhia não atua em países estrangeiros.

4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco

Fatores Mitigadores de Risco

Em função dos fatores de riscos apresentados, a Companhia adota uma estrutura de controladoria, por meio de procedimentos internos e externos suficientes para mensurar e adequar as políticas de aquisição de realização de negócios aos riscos apurados. A Companhia adota o regime fiduciário na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI , conforme a lei 9.514/97, mantendo controles contábeis compatíveis com estes critérios.

Para minimizar os riscos relacionados às operações da Companhia, as emissões de CRI contarão com garantias distintas, tais como sobrecolateralização de créditos, fiança, seguros para cobertura de riscos de morte, invalidez permanente e danos físicos nos imóveis, além de garantia real (alienação fiduciária ou hipoteca dos imóveis vinculados aos créditos utilizados como lastro).

Com relação aos fornecedores da Companhia, a Companhia adota critérios baseados na avaliação do seu histórico profissional e relacionamento com o mercado, além de pesquisar a existência de eventuais restrições financeiras.

Na medida em que a Companhia adota os mitigadores de riscos apropriados a natureza e ao nível de exposição considerados como aceitáveis, não são esperadas alterações significativas na exposição da Companhia aos riscos aos quais ela atualmente está exposta.

Eventuais alterações nos riscos além dos padrões atuais tenderão a influenciar as condições de realização de novos negócios a partir da data da sua verificação.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

4.3. Processos Relevantes

A Companhia não está envolvida em nenhum processo judicial, administrativo ou arbitral.

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores

4.4. Processos contra administradores, controladores e investidores.

Não há processos judiciais, arbitrais ou administrativos da Companhia contra seus administradores, controladores e investidores.

4.5 - Processos sigilosos relevantes

4.5. Processos sigilosos.

A Companhia não é parte em nenhum processo judicial, arbitral ou administrativo que esteja sob sigilo.

4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

4.6. Processos repetitivos ou conexos.

A Companhia não é parte em nenhum processo judicial, arbitral ou administrativo considerado repetitivo ou conexo.

4.7 - Outras contingências relevantes

4.7. Outras contingências.

Não há outras contingências a serem discriminadas.

4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados

4.8. Regras aplicáveis a Companhias Estrangeiras e Emissões no Exterior.

A Companhia tem sede e negócios exclusivamente no Brasil, de modo que não há informações a serem prestadas neste item.

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

5.1. Descrição dos riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta.

Na atividade de securitização de créditos imobiliários, os riscos de mercado compreendem riscos relacionados com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas.

É prática usual da Companhia, entretanto, adquirir créditos imobiliários para formação de estoques de lastro, até alcançar volume mínimo considerado adequado à emissão e distribuição de CRI. Enquanto esses ativos permanecem em carteira, a Companhia aufera a totalidade das receitas por eles geradas, apurando o seu resultado considerando como custo de funding os rendimentos dos recursos aplicados em sua tesouraria. Nesse período, a Companhia corre os riscos derivados (a) de eventual aumento das taxas de juros básicas – SELIC (uma vez que as taxas dos ativos já estão contratadas) e (b) da ocorrência de índices negativos nos indexadores dos ativos adquiridos, o que pode provocar margens menores ou até negativa. Além disso, uma eventual elevação das taxas de colocação dos CRI poderá levar a que a emissão, quando realizada, seja efetuada com margens menores que as previstas por ocasião da compra dos créditos.

5.2 – Descrição da Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado: “Facultativo: Companhia classificada na Categoria B”

5.3 - Alterações significativas nos principais riscos de mercado

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

5.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição do Emissor	31/05/2010
Forma de Constituição do Emissor	Assembléia Geral de Constituição de 31 de maio de 2010.
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	22/09/2010

6.3 – Breve Histórico

Polo Capital Securitizadora S.A. (Companhia) é uma Companhia securitizadora de créditos.

A Companhia foi constituída em 31.05.2010 e tem por objeto social (a) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários; (b) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; (c) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliário em geral; (d) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros; (e) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (f) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (g) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização de créditos imobiliários próprios ou de terceiros; (h) realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; (i) realizar negócios e prestar serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário e prestação de serviços de consultoria; e (j) consultoria de investimentos que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários.

A Companhia foi constituída com o principal objetivo de tornar-se uma Companhia Securitizadora apta a requerer o registro como Companhia Aberta, junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme dispõe a Instrução CVM nº 480, de 27.12.2009, e legislação pertinente.

O Capital Social da Companhia é de R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil Reais) representado por 500.000 (quinhentas mil) Ações Ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Os principais acionistas da Companhia são os senhores Marcos Duarte Santos e Cláudio José Carvalho de Andrade, que detêm atualmente 2.499 (duas mil, quatrocentas e noventa e nove) ações ordinárias da Companhia cada um, representando aproximadamente 99,99% do capital social da Companhia.

Até a presente data a Emissão de CRI encontra-se na 9ª série da 1ª emissão, sendo que a última colocação de CRI's no mercado foi realizada em 21/05/2012.

6.5 – Principais Eventos Societários

Deliberações tomadas pelo Conselho de Administração em 30/04/2012

Reeleição pela unanimidade dos presentes, com mandato de 02 (dois) anos a contar desta data, para compor a **DIRETORIA** da sociedade, os Srs. (i) **CARLOS EDUARDO PARENTE DE OLIVEIRA ALVES**, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da carteira de identidade RG nº 10.639.034-7, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 079.968.627-10, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204 – 10º andar, CEP 22440-033, como **DIRETOR-PRESIDENTE** (ii) **STEPHAN RENAUX CHAMAGNE DE SABRIT**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de São Paulo/SP, administrador de empresas, com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204 – 10º andar, CEP 22440-033, portador da carteira de identidade RG nº 28.264.084-8, expedida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 279.463.028-86, como **DIRETOR-RELAÇÃO COM INVESTIDORES**.

Deliberações tomadas pela AGE em 30/04/2012

As Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011 foram aprovadas pelo conselho e diretoria, publicados nos jornais “Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro”, pág. 25 e 26, na edição de 24.04.2012, e “O Diário Mercantil”, pág.13, na edição de 24.04.2012; e

Reeleição pela unanimidade dos presentes, com mandato de 02 (dois) anos a contar desta data, para compor o Conselho da Companhia (i) **MARCOS DUARTE SANTOS**, brasileiro, solteiro, engenheiro de produção, portador da carteira de identidade RG n.º 08.383.583-5, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 014.066.837-36, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204 – 10º andar, CEP 22440-033, como **PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**; (ii) **CLÁUDIO JOSÉ CARVALHO DE ANDRADE**, brasileiro, casado no regime de separação de bens, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG n.º 4.408.508, expedida pela SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob o n.º 595.998.045-20, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204 – 10º andar, CEP 22440-033, como **VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO** e (iii) **ANDRÉ PINES**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da carteira de identidade RG nº 07.670.929-4, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 016.700.107-83, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204 – 10º andar, CEP 22440-033, como **CONSELHEIRO** e

Alterar o Artigo 26º do Estatuto Social que limita em R\$ 300.000.000,00 (Trezentos Milhões de Reais) a autorização da diretoria em emitir e distribuir Certificados de Recebíveis Imobiliários passando o artigo para o texto conforme:

*“Artigo 26 - A Diretoria poderá ainda autorizar a emissão e a distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, desde que o valor de cada série não seja superior a **R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)** e desde que a emissão seja realizada no âmbito de operação de securitização nos termos do objeto social da Companhia. Nesses casos, fica a Diretoria*

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas *autorizada a tomar todas as medidas necessárias à implementação da emissão, inclusive, negociar e estabelecer os seus termos e condições.”.*

Ratificar o aumento de capital registrado na Assembléia Geral Extraordinária de 30 de junho de 2011 devidamente registrada na JUCERJA no número 00002208204 uma vez que não constou na mesma a alteração do Artigo 4º do Estatuto Social passando a vigorar o seguinte texto:

“Artigo 4º - O capital social da Companhia é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), dividido em 500.000 (quinhentas mil) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas”.

Consolidação do Estatuto Social.

Ante ao resultado atingido pela Ca. ter sido menor do que o planejado no exercício de 2011, os Diretores e Conselheiros expressamente renunciam a qualquer direito ao recebimento de remuneração (honorários), no período, com aprovação unânime dos acionistas.

6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial

6.6. Pedidos de falência e/ou Recuperação Judicial

Não existem pedidos de falência e/ou de recuperação judicial contra a Companhia.

6.7 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas

7.1. Atividades da Companhia.

(a) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários; (b) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; (c) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários em geral; (d) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros; (e) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (f) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (g) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização de créditos imobiliários próprios ou de terceiros; (h) realização de operações de hedge em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; (i) realizar negócios e prestar serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, a intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário e prestação de serviços de consultoria; e (j) consultoria de investimentos para fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários.

7.2 - Informações sobre segmentos operacionais

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

7.8 - Relações de longo prazo relevantes

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

7.9 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

8.1 – Descrição – Grupo Econômico

“Os únicos acionistas da empresa são os senhores Marcos Duarte Santos, Cláudio José Carvalho de Andrade e André Pines. O Sr. Marcos Duarte Santos detém atualmente 497.499 (quatrocentos e noventa e sete mil, quatrocentos e noventa e nove) ações ordinárias de emissão da Companhia, representando 99,50% das ações com direito a voto da Companhia. O Sr. Cláudio José Carvalho de Andrade detém atualmente 2.499 (dois mil, quatrocentos e noventa e nove) ações ordinárias de emissão da Companhia, representando 0,49% das ações com direito a voto da Companhia. O Sr. André Pines detém atualmente 2 (duas) ações ordinárias de emissão da Companhia.

A Companhia não possui sociedades controladas ou coligadas, e 100% do seu capital social é detido por pessoas físicas, conforme descrito acima. Não existem sociedades sob controle comum.”

8.3 - Operações de reestruturação

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HOUVE OPERAÇÃO DE REESTRUTURAÇÃO

8.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

9.2 - Outras informações relevantes

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

(a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais:

A Companhia sempre operou exclusivamente com capital proprietário dos acionistas, apresentando portanto as condições financeiras e patrimoniais suficientes para a manutenção e implementação do seu plano de negócios, o qual envolve principalmente a securitização de créditos imobiliários e a emissão de CRIs com lastro nestes créditos, tendo a capacidade e os instrumentos necessários para cumprir suas obrigações de curto, médio e longo prazos.

A tabela abaixo demonstra os principais indicadores de liquidez e financiamento da Companhia, sendo certo que os CRIs emitidos pela Companhia, bem como os créditos imobiliários que formam o seu lastro, foram excluídos, gerencialmente, respectivamente dos itens de passivo e ativo circulante e ativo não-circulante do balanço patrimonial da Companhia, pois a totalidade dos CRIs emitidos não envolveu (i) direito de regresso, (ii) assunção de coobrigação, ou ainda (iii) a prestação de aval pela Companhia, em garantia do pagamento de referidos CRIs. Adicionalmente, cabe notar que todas as emissões de CRI da Companhia contam com a instituição do patrimônio separado e do regime fiduciário sobre os respectivos créditos imobiliários que servem de lastro às emissões; conforme estabelecido nos artigos 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97.

R\$ mil	30/set/2012	31/dez/2011	31/dez/2010
Ativo Circulante	R\$ 8.714.000,00	R\$ 2.934.000,00	R\$ 255.000,00
Ativo Não Circulante	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Passivo Circulante (exclui CRI)	R\$ 3.378.000,00	R\$ 1.072.000,00	R\$ 24.000,00
Passivo Não Circulante (exclui CRI)	R\$ 14.191.000,00	R\$ -	R\$ 215.000,00
Captação Com Emissão de Títulos - CRI	R\$ 150.527.000,00	R\$ 23.128.000,00	R\$ -
Índice de Liquidez Corrente (ILC)	2,58x	2,74x	10,63x
Índice de Liquidez Geral (ILG)	0,50x	2,74x	1,07x

(sendo: ILC = Ativo Circulante / Passivo Circulante, excluído Créditos Imobiliários e CRI)

(sendo ILG = (Ativo Circulante + Ativo Não-Circulante, Excluído Créditos Imobiliários) / (Passivo Circulante + Passivo Não-Circulante, Excluído CRI))

Seguem abaixo as principais características das emissões de CRI realizadas pela Companhia, por exercício social:

Exercício social de 2010: Não houve emissão de CRIs pela Companhia durante o exercício social de 2010, dado que a Companhia encontrava-se em fase pré-operacional.

Exercício social de 2011: Durante o exercício social de 2011, houve a emissão de três séries de CRI da Companhia, conforme descrição abaixo:

1ª e 2ª Séries: Os CRIs da 1ª e 2ª Séries foram emitidos em 30 de junho de 2011, totalizando R\$84.232.926,68 (oitenta e quatro milhões, duzentos e trinta e dois mil, novecentos e vinte e seis reais e sessenta e oito centavos). Estes CRIs apresentam uma estrutura de subordinação de

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

classes, onde a série sênior representa 85% (oitenta e cinco por cento) da emissão (1ª Série) e a série subordinada representa 15% (quinze por cento) da emissão (2ª Série). Além da estrutura de subordinação (da 2ª Série em relação à 1ª Série), estas séries de CRI possuem garantia real na forma da alienação fiduciária de imóveis, bem como, em certas situações, garantia fidejussória assumida pelo respectivo originador dos créditos imobiliários.

3ª Série: Os CRIs da 3ª Série foram emitidos em 25 de novembro de 2011, totalizando R\$21.195.063,40 (vinte e um milhões, cento e noventa e cinco mil e sessenta e três reais e quarenta centavos). Esta série de CRI apresenta classe única, não havendo estrutura de subordinação, possuindo contudo como garantia real a alienação fiduciária de imóveis, bem como a garantia fidejussória do respectivo originador dos créditos imobiliários.

Exercício social de 2012: Durante o exercício social de 2012, houve a emissão de 7 (sete) séries de CRI (respectivamente 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª séries), conforme descrição abaixo:

4ª e 5ª Séries: Os CRIs da 4ª e 5ª Séries foram emitidos em 31 de Janeiro de 2012, totalizando R\$103.677.646,82 (cento e três milhões, seiscentos e setenta e sete mil, seiscentos e quarenta e seis reais e oitenta e dois centavos). Estes CRIs apresentam uma estrutura de subordinação de classes, onde a série sênior representa 80% (oitenta por cento) da emissão (4ª série) e a série subordinada representa 20% (vinte por cento) da emissão (5ª série). Além da estrutura de subordinação, estas séries de CRI possuem garantia real na forma da alienação fiduciária de imóveis, bem como, em certas situações, garantia fidejussória assumida pelo respectivo originador dos créditos imobiliários.

6ª e 7ª Séries: Os CRIs da 6ª e 7ª Séries foram emitidos em 13 de Fevereiro de 2012, totalizando R\$19.000.000,38 (dezenove milhões de reais e trinta e oito centavos). Estes CRIs apresentam uma estrutura de subordinação de classes, onde a série sênior representa 80% (oitenta por cento) da emissão (6ª série) e a série subordinada representa 20% (vinte por cento) da emissão (7ª série). Além da estrutura de subordinação, estas emissões de CRI possuem garantia real na forma da alienação fiduciária das quotas do respectivo devedor dos CRIs, bem como garantia fidejussória assumida pelo respectivo devedor dos CRIs.

8ª e 9ª Séries: Os CRIs da 8ª e 9ª Séries foram emitidos em 21 de maio de 2012, totalizando R\$19.700.000,25 (dezenove milhões e setecentos mil reais e vinte e cinco centavos). Estes CRIs apresentam uma estrutura de subordinação de classes, onde a série sênior representa 80% (oitenta por cento) da emissão (8ª série) e a série subordinada representa 20% (vinte por cento) da emissão (9ª série). Além da estrutura de subordinação, estas emissões de CRI possuem garantia real na forma da alienação fiduciária das quotas do respectivo devedor dos CRIs, bem como garantia fidejussória assumida pelo respectivo devedor dos CRIs.

10ª Série: Os CRIs da 10ª Série foram emitidos em 18 de junho de 2012, totalizando R\$11.725.000,00 (onze milhões, setecentos e vinte e cinco mil reais). Esta emissão de CRI apresenta classe única, não havendo estrutura de subordinação, possuindo contudo como garantia real a alienação fiduciária de imóveis, bem como a garantia fidejussória assumida pelo respectivo devedor dos CRIs.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Exercício social de 2013: *No início do ano de 2013 foram emitidas duas novas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Polo Capital Securitizadora S.A., conforme descrição abaixo:*

*11ª e 12ª Séries: Os CRIs da 11ª e 12ª Séries foram emitidos em 29 de Janeiro de 2013, totalizando R\$45.441.917,54 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, novecentos e dezessete reais e cinquenta e quatro centavos). Estes CRIs apresentam uma estrutura de subordinação de classes, onde a série sênior representa 80% (oitenta por cento) da emissão (11ª série) e a série subordinada representa 20% (vinte por cento) da emissão (12ª série). Além da estrutura de subordinação, estas emissões de **CR** possuem garantia real na forma da alienação fiduciária das quotas do respectivo devedor dos CRIs, bem como garantia fidejussória assumida pelo respectivo devedor dos CRIs.*

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

(b) Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas

A Estrutura de Capital da Companhia apresentou para os Exercícios de 2011, e até Setembro de 2012 a Estrutura de capital abaixo descrita.

Fonte do Capital	Tipo	30-Set-2012	(%) 30-Set-2012	31-Dez-2011	(%) 30-Set-2012
Terceiros	Passivo Circulante	R\$ 153,905,000.00	79.59%	R\$ 24,200,000.00	22.95%
Terceiros	Passivo Não-Circulante	R\$ 49,301,000.00	25.50%	R\$ 80,527,000.00	76.38%
Próprio	Patrimônio Líquido:	-R\$ 9,845,000.00	-5.09%	R\$ 701,000.00	0.66%
Terceiros +Próprio	Passivo + Patrimônio Líquido	R\$ 193,361,000.00	100.00%	R\$ 105,428,000.00	100.00%

Observação: Estão sendo considerados na informação do passivo da empresa as captações com emissão de CR's, no entanto os mesmos não representam endividamento direto da empresa pelo fato de os mesmos terem sido emitidos sem coobrigação, mas estando consolidados na forma acima no balanço da companhia

Não há no Estatuto Social da Companhia a possibilidade de resgate de ações ou cotas.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia utiliza capital próprio para financiar as suas atividades, sendo certo que, até a presente data, a Companhia não necessitou captar recursos de terceiros para pagar seus compromissos financeiros assumidos.

Adicionalmente, a totalidade dos CRIs emitidos pela Companhia não envolveu (i) direito de regresso, (ii) assunção de coobrigação, ou ainda (iii) a prestação de aval pela Companhia, em garantia do pagamento de referidos CRIs. Cabe também notar que todas as emissões de CRI da Companhia contam com a instituição do patrimônio separado e do regime fiduciário sobre os respectivos créditos imobiliários que servem de lastro às emissões; conforme estabelecido nos artigos 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97.

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

A Companhia até a presente data financiou com recursos próprios o seu capital de giro e as suas necessidades de investimento, não tendo realizado captações de recursos através (1) da celebração de contratos de empréstimos e/ou financiamentos no mercado bancário, bem como (2) de captações no mercado de capitais através da emissão de títulos de dívida .

Contudo, a Companhia pode vir a realizar a captação de empréstimos e/ou financiamentos, bem como a emissão de títulos de dívida, desde que (i) haja a necessidade de capital adicional para financiar as suas operações, e (ii) as taxas de juros dos referidos instrumentos sejam compatíveis com a taxa interna de retorno da Companhia.

A Companhia conta ainda com a possibilidade de realização de um aumento de capital por parte dos seus acionistas para realizar os investimentos que entender necessários para o crescimento do negócio.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Com exceção dos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI, os quais são segregados em patrimônios separados, a Companhia até hoje não realizou investimentos em ativos circulantes ou não circulantes, sendo certo que quaisquer eventuais deficiências de liquidez apresentadas pela Companhia foram financiadas com recursos próprios, não tendo realizado captações de recursos através (1) da celebração de contratos de empréstimos e/ou financiamentos no mercado bancário, bem como (2) de captações no mercado de capitais através da emissão de títulos de dívida .

Contudo, a Companhia pode vir a realizar a captação de empréstimos e/ou financiamentos, bem como a emissão de títulos de dívida, desde que (i) haja a necessidade de capital adicional para financiar as suas operações e a aquisição de créditos imobiliários, e (ii) as taxas de juros dos referidos instrumentos seja compatível com a taxa interna de retorno da Companhia.

A Companhia conta ainda com a possibilidade de realização de um aumento de capital por parte dos seus acionistas, caso haja qualquer necessidade de cobertura de deficiência de liquidez.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

(f) *Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:*

- a. *Contratos de empréstimos e financiamentos relevantes*
- b. *Outras relações de longo prazo com instituições financeiras*
- c. *Grau de subordinação entre as dívidas*
- d. *Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário*

A Companhia atualmente não apresenta endividamento, tendo utilizado capital próprio para financiar as suas atividades, sendo certo que, até a presente data, a Companhia não necessitou captar recursos de terceiros para pagar seus compromissos financeiros assumidos, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Estrutura de Capital da Companhia	30/set/2012	31/dez/2011	31/dez/2010
Endividamento Total (exclui CRI)	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Patrimônio Líquido	-R\$ 9.845.000,00	R\$ 701.000,00	R\$ 16.000,00
% Capital de Terceiros	0%	0%	0%
% Capital Próprio	100%	100%	100%

Ainda que exista a subordinação entre séries de CRI conforme notado no item “a” relacionado à condições financeiras e patrimoniais gerais da Companhia, tais CRI não representam dívida da Companhia, tendo em vista que:

- I. *Não há direito de regresso e a assunção de coobrigação ou prestação de aval pela Companhia; e*
- II. *Todas as emissões de CRI da Companhia contam com a instituição do patrimônio separado e do regime fiduciário sobre os respectivos créditos imobiliários que servem de lastro às emissões; conforme estabelecido no artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97.*

No curso normal de suas operações, a Companhia possui relacionamento com diversas instituições financeiras de primeira linha, relacionado à contratação e manutenção dos seguintes serviços:

- 1) *agente fiduciário (através da Oliveira Trust DTVM S.A. e Pentágono Trust DTVM S.A.);*
- 2) *serviços de escrituração de CRIs (através do Itaú Corretora e Valores S.A.);*
- 3) *serviços de liquidação de CRIs (através do Itaú Unibanco S.A.);*
- 4) *serviços de contas correntes e contas de cobrança bancária (através do Banco Bradesco S.A.);*
- 5) *aplicação de recursos disponíveis em certificados de depósitos bancários e fundos de investimento (através do Banco Bradesco S.A. e Itaú Unibanco S.A.);*
- 6) *distribuição e colocação de valores mobiliários (através da SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.);*

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

- 7) agente de pagamento (através do BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.); e
- 8) agente de depósito e vinculação de recursos (através do Banco Bradesco S.A.).

Não há restrições impostas à Companhia, decorrentes de seu estatuto social ou de normas regulamentares a que esteja sujeita, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, observado, no entanto, o disposto na legislação vigente.

(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

A Companhia atualmente não apresenta endividamento, tendo utilizado capital próprio para financiar as suas atividades, sendo certo que, até a presente data, a Companhia não necessitou captar recursos de terceiros para pagar seus compromissos financeiros assumidos. Adicionalmente, a totalidade dos CRIs emitidos pela Companhia não envolveu a assunção de coobrigação ou a prestação de aval pela Companhia, em garantia do pagamento de referidos CRIs.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

A Polo Capital Securitizadora iniciou as operações de securitização e emissão de CRI's efetivamente em Junho de 2011, com a emissão da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão. A Companhia teve, ao longo dos três primeiros trimestres de 2011, apenas estas 2 séries emitidas. Nos três primeiros trimestres de 2012, a Polo Capital Securitizadora S.A. realizou a emissão da 4ª até a 10ª Séries de CRI's.

Em decorrência do início das operações, a Companhia teve um incremento em todas as contas do seu balanço, destacando-se o crescimento nas Receitas Operacionais e no seu Resultado Financeiro. Concomitantemente, a empresa também teve um aumento em suas Despesas Administrativas refletindo o início das suas operações.

A Diretoria da companhia espera manter o ritmo crescente de emissões de novas séries, por entender que as demandas por Certificados de Recebíveis Imobiliários tendem a aumentar em um cenário de juros mais baixos na economia. Estes fatores levarão a aumentos nos números da Companhia em termos de Receitas e despesas a serem apuradas nos Exercícios Sociais seguintes.

A tabela a seguir demonstra uma comparação entre o resultado da Companhia nos nove primeiros meses do Exercício Social de 2012, comparado com os nove primeiros meses do Exercício Social de 2011.

Descrição da Conta	Exercício 01/01/2012 a 30/09/2012	Exercício 01/01/2011 a 30/09/2011	Variação
Receitas Operacionais	3,826	1,538	248.7 6%
Despesas Administrativas	-976	-398	245.2 3%
Resultado Financeiro (Rec - Desp. Financeiras)	2386	47	5076. 60%

10.2 – Resultado operacional e financeiro:

- a) *resultados das operações do emissor, em especial (i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita e (ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais:*

Desde a sua constituição em 31 de maio de 2010, as receitas da Companhia decorrem da aquisição de créditos imobiliários como lastro para emissão de CRIs, operações de securitização e a prestação de serviço de serviços de estruturação de operações de securitização, e pretende continuar desenvolvendo estas atividades. O desenvolvimento de todas estas atividades evoluiu de forma consistente, principalmente durante o exercício de 2011, quando ocorreram as primeiras emissões de CRI da Companhia.

Além dos riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário e que impactam na geração de créditos imobiliários, as atividades da Companhia são afetados pelos seguintes riscos:

- a conjuntura macroeconômica brasileira, a qual pode afetar o mercado imobiliário através da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, dentre outros fatores;*
- a liquidez dos CRI, bem como o grau de interesse e demanda de investidores por CRI, pode ser afetada pelos mesmos fatores citados acima, podendo torna-la economicamente inviável;*
- a introdução de novas medidas regulatórias, ou práticas de mercado, que venham a alterar a forma atual de (i) tributação de CRI, bem como (ii) a atualização monetária e o nível de taxa de juros permitidos nos contratos de financiamento imobiliário, o que poderia afetar de maneira negativa o mercado de securitização de créditos imobiliários, ou torná-la economicamente inviável; e*
- as condições dos mercados imobiliários locais e regionais bem como o balanceamento da oferta e procura, os quais poderiam afetar de maneira negativa o mercado de securitização de créditos imobiliários, ou torná-la economicamente inviável.*

A Companhia espera que o país continue apresentando taxas de crescimento e políticas macroeconômicas e fiscais que impulsionem o mercado imobiliário em geral e o setor de securitização de créditos imobiliários, o que deverá contribuir para o contínuo crescimento e lucratividade dos CRI.

- b) *Facultativo: Companhia Classificada na Categoria B”;*
- c) *Facultativo: Companhia Classificada na Categoria B”.*

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

- a. introdução ou alienação de segmento operacional Não existiu operação deste tipo.
- b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária Não existiu operação deste tipo.
- c. eventos ou operações não usuais Não existiu operação deste tipo.

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor

- a. mudanças significativas nas práticas contábeis Não existiram
- b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis Não existiram
- c. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor Não existiram

10.5 - Políticas contábeis críticas

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor

a. grau de eficiência de tais Como a Companhia ainda não iniciou controles, indicando eventuais imperfeições efetivamente suas atividades sociais, ou seja, e providências adotadas para corrigi-las ainda não teve oportunidade de realizar operações de securitização, ainda não houve oportunidade para aferir o grau de eficiência dos controles.

b. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no Não existiram relatório do auditor independente

10.7 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

- a. os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (**off-balance sheet items**), tais como:
- i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos Não existem
 - ii. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos Não existem
 - iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços Não existem
 - iv. contratos de construção não terminada Não existem
 - v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos Não existem
- b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras Não existem

10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

- a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia. Não existem itens não evidenciados no balanço.
- b. natureza e o propósito da operação. Não existem itens não evidenciados no balanço.
- c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação. Não existem itens não evidenciados no balanço.

10.10 - Plano de negócios

- a. investimentos, incluindo:
- i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos em Não houve novos investimentos.
 - ii. fontes de financiamento dos investimentos Não houve novos investimentos.
 - iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos Não houve desinvestimentos.
- b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia. Não houve a divulgação de investimentos neste sentido.
- c. novos produtos e serviços, indicando:
- i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas Não existem pesquisas em andamento.
 - ii. montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços Não houve pesquisa.
 - iii. projetos em desenvolvimento já divulgados Não existem projetos em andamento.
 - iv. montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços Não houve gastos com novos produtos.

10.11 - Outros fatores com influência relevante

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

11.1 - Projeções divulgadas e premissas

Não foram divulgadas projeções pela companhia.

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas

Não foram divulgadas projeções pela companhia.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

12.1. Descrever a estrutura administrativa da Companhia, conforme estabelecido no seu estatuto social e regimento interno, identificando:

a. atribuições de cada órgão e comitê

A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, que exercerão suas funções conforme as atribuições da lei e do Estatuto Social.

O Conselho Fiscal não é permanente e ainda não foi instalado.

Compete ao Conselho de Administração:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (b) eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria da Companhia, bem como fixar as atribuições específicas dos Diretores, observadas as demais disposições deste Estatuto Social;
- (c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo os livros, papéis e outros documentos da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e sobre quaisquer outros atos;
- (d) convocar a Assembléia Geral quando julgar conveniente ou necessário;
- (e) manifestar-se sobre o relatório da Administração e as contas da Diretoria;
- (f) apresentar à Assembléia Geral propostas sobre a distribuição de lucros sociais e alterações estatutárias;
- (g) distribuir a remuneração global dos Administradores entre os seus membros e os Diretores, observando-se o disposto no Artigo 13, Parágrafo 2º deste Estatuto Social;
- (h) autorizar a abertura, transferência ou encerramento de filiais, agências, escritórios ou estabelecimentos comerciais;
- (i) aprovar a admissão, registro e cotação de ações da Companhia em bolsas de valores brasileiras ou em mercado de balcão devidamente autorizado a funcionar pela CVM;
- (j) mediante proposta da Assembléia Geral de Acionistas decidir sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia, bem como a posterior revenda de ações de emissão da Companhia por ela adquiridas, observadas as disposições da Lei n.º 6.404/76 e da regulamentação da CVM.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

Compete à Diretoria, sem prejuízo das demais competências estabelecidas pelo presente Estatuto Social ou definidas pelo Conselho de Administração ou pela Assembléia Geral:

- (a) representar, ativa e passivamente, a Companhia;
- (b) praticar todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei ou neste Estatuto Social;
- (c) zelar pela observância da Lei e deste Estatuto Social;
- (d) coordenar o andamento das atividades normais da Companhia, incluindo a implementação das diretrizes e o cumprimento das deliberações tomadas em Assembléias Gerais, nas Reuniões do Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões; e
- (e) administrar, gerir e superintender os negócios sociais.

b. data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, e de criação dos comitês

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias classificadas na Classe B

c. mecanismos de avaliação de desempenho de cada órgão ou comitê

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias classificadas na Classe B

d. em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais

O Diretor-Presidente é o principal responsável pela gestão dos negócios da Companhia em geral, bem como pela sua representação perante órgãos públicos e autarquias.

Diretor de Relações com Investidores é o principal responsável pela gestão da Companhia com seus acionistas e investidores, responsabilizando-se pela divulgação pontual e precisa das informações e fatos relevantes da Companhia, além de ser o responsável pela Companhia perante a CVM.

e. mecanismos de avaliação de desempenho dos membros do conselho de administração, dos comitês e da diretoria

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias classificadas na Classe B

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76

Exercício Social	Publicação	Jornal - UF	Datas
31/12/2011	Demonstrações Financeiras	Diário Mercantil - RJ	27/04/2012
		Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro - RJ	27/04/2012
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Mercantil - RJ	27/02/2013
		Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro - RJ	27/02/2013
31/12/2010	Demonstrações Financeiras	Diário Mercantil - RJ	31/03/2011
		Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro - RJ	31/03/2011
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Mercantil - RJ	19/05/2011
		Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro - RJ	19/05/2011

12.4 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

12.5 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal

Nome	Idade	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador
Outros cargos e funções exercidas no emissor				
Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves	35	Pertence apenas à Diretoria	30/04/2012	2 anos
079.968.627-10	Engenheiro	10 - Diretor Presidente / Superintendente	30/04/2012	Sim
Não exerce outras funções				
Stephan Renaux Chamagne de Sabrit	33	Pertence apenas à Diretoria	30/04/2012	2 anos
279.463.028-86	Administrador de Empresas	12 - Diretor de Relações com Investidores	30/04/2012	Sim
Não exerce outras funções.				
André Pines	42	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2012	2 anos
016.700.107-83	Engenheiro	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2012	Sim
Não exerce outras funções				
Cláudio José Carvalho de Andrade	40	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2012	2 anos
595.998.045-20	Administrador de Empresas	21 - Vice Presidente Cons. de Administração	30/04/2012	Sim
Não exerce outras funções				
Marcos Duarte dos Santos	42	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2012	2 anos
014.066.837-36	Engenheiro de Produção	20 - Presidente do Conselho de Administração	30/04/2012	Sim
Não exerce outros cargos				

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações

Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves - 079.968.627-10

Atua na área de gestão da Polo desde maio de 2003. É responsável pelos setores de eletricidade, papel e celulose, petróleo/petroquímico e transporte. Iniciou sua carreira em 2000 como analista do setor elétrico no Banco de Investimento UBS. Transferiu-se para Polo Capital em 2003. Graduado em Engenharia de Produção pela PUC-Rio.

Em relação ao Sr. Carlos Eduardo Parente de Oliveira Alves, não houve nos últimos 5 anos (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM, e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha suspenso ou inabilitado cada administrador e/ou membro do conselho fiscal da Companhia para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

Stephan Renaux Chamagne de Sabrit - 279.463.028-86

Responsável por orientação de ativos de crédito (2009). Iniciou sua carreira em 1998 no Unibanco como Trader de Títulos de Renda Fixa Internacional. Em 2000 transferiu-se para Bullitck Capital Markets atuando como Diretor Responsável do escritório no Brasil. Em 2006 trabalhou na Latour Capital Group sendo responsável pela área de distribuição, transferindo-se em 2007 para a Planner Corretora onde atuou como Diretor Responsável pela área de Investment Banking. Graduado em Administração de Empresas pela Fundação Álvares Penteado.

Em relação ao Sr. Stephan Renaux Chamagne de Sabrit, não houve nos últimos 5 anos (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM, e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha suspenso ou inabilitado cada administrador e/ou membro do conselho fiscal da Companhia para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

André Pines - 016.700.107-83

Responsável pela área de operações e administrativa desde setembro de 2005. Iniciou sua carreira em 1992 na área de desenvolvimento de sistemas do Banco Cindam. Assumindo posteriormente a área de processamento bancário. Em 1999 foi para o UBS Asset Management como COO da Operação no Brasil. Em 2002 atuou como controler da Degussa Dental Brasil. Entre 2003 e 2005 foi o sócio na Fidúcia Asset Management, responsável pelas áreas de compliance, administrativa, IT, jurídica e processamento. Em 2005 transferiu-se para a Polo Capital. Graduado em Engenharia de Computação pela PUC-Rio com pós graduação em administração pela FGV-Rio.

Atualmente é suplente dos Conselhos Fiscais da TIM, Tecnisa S.A. e do Banco ABC.

Em relação ao Sr. André Pines, não houve nos últimos 5 anos (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM, e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha suspenso ou inabilitado cada administrador e/ou membro do conselho fiscal da Companhia para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

Cláudio José Carvalho de Andrade - 595.998.045-20

Atua na área de gestão dos fundos da Polo e é responsável pelas decisões estratégicas da empresa desde dezembro de 2002. Iniciou sua carreira no Banco de Investimento Garantia em 1993, sendo responsável de 1997 até 2002 pela gestão do portfólio de valor relativo da carteira proprietária de renda variável. Graduado em administração de Empresas pela FGV-SP.

Atualmente é suplente dos Conselhos Fiscais da Vivo e da Agre S.A.

Em relação ao Sr. Claudio Jose Carvalho de Andrade, não houve nos últimos 5 anos (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM, e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha suspenso ou inabilitado cada administrador e/ou membro do conselho fiscal da Companhia para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

Marcos Duarte dos Santos - 014.066.837-36

Atua na área de gestão dos fundos da Polo e é responsável pelas decisões estratégicas da empresa desde dezembro/2002. Iniciou sua carreira no Banco Icatu em 1992, onde trabalhou no departamento macroeconômico. Em 1994 transferiu-se para o Bankers Trust Company, sendo responsável pela gestão da carteira proprietária de renda variável e por produtos soberanos. Em 1997 foi para o Banco CSFB, onde foi responsável pela gestão da carteira de renda fixa no México e Argentina. Graduado em Engenharia de Produção pela UFRJ.

Atualmente é Conselheiro Fiscal da Telemar Norte Leste e da Brasil Telecom, bem como é suplente do Conselho Fiscal da Trisul S.A.

Em relação ao Sr. Marcos Duarte dos Santos, não houve nos últimos 5 anos (i) qualquer condenação criminal, (ii) qualquer condenação em processo administrativo da CVM, e (iii) qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha suspenso ou inabilitado cada administrador e/ou membro do conselho fiscal da Companhia para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HÁ COMPOSIÇÃO DE COMITE

12.12 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HÁ PREVISÃO DE REMUNERAÇÃO PARA DIRETORES E CONSELHEIROS

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.5 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.6 - Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.7 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.8 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.9 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a

13.8 - Método de precificação do valor das ações e das opções

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

Valores anuais

Nº de membros
Valor da maior remuneração(Reais)
Valor da menor remuneração(Reais)
Valor médio da remuneração(Reais)

13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

Exercício Social de 2010: Os membros do conselho de administração e diretores da Companhia com mandato vigente durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2010 foram eleitos no dia 31 de maio de 2010, conforme as atas da Assembleia Geral de Constituição e da Reunião do Conselho de Administração realizadas nessa data, respectivamente. Tais membros do conselho de administração e diretores renunciaram à remuneração devida em razão do exercício de seus cargos, na data de sua eleição, mediante cartas de renúncia enviadas à Companhia. O conselho fiscal da companhia não foi instalado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2010.

Exercício Social de 2011: Os membros do conselho de administração e diretores da Companhia com mandato vigente durante o exercício social findo em 31 de dezembro de 2011 foram eleitos no dia 31 de maio de 2010, conforme as atas da Assembleia Geral de Constituição e da Reunião do Conselho de Administração realizadas nessa data, respectivamente. Tais membros do conselho de administração e diretores renunciaram à remuneração devida em razão do exercício de seus cargos, na data de sua eleição, mediante cartas de renúncia enviadas à Companhia. O conselho fiscal da companhia não foi instalado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2011.

Órgão	31/12/2011	31/12/2010
Diretoria Estatutária	0%	0%
Conselho de Administração	0%	0%
Conselho Fiscal	Não Aplicável	Não Aplicável

13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

13.16 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

14.1 - Descrição dos recursos humanos

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

14.2 - Alterações relevantes - Recursos humanos

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

15.1 / 15.2 - Posição acionária

Acionista		Participa de acordo de acionistas		Acionista controlador		Última alteração	
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Qtde. ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)							
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %					
André Pines							
016.700.107-83	Brasileira-RJ	Não	Sim				
	2	0,0100000%	0	0,000000%	2	0,0100000%	
Cláudio José Carvalho de Andrade							
595.998.045-20	Brasileira-BA	Não	Sim				
	2.499	0,490000%	0	0,000000%	2.499	0,490000%	
Marcos Duarte dos Santos							
014.066.837-36	Brasileiro-RJ	Não	Sim				
	497.499	99,500000%	0	0,000000%	497.499	99,500000%	
OUTROS							
	0	0,000000%	0	0,000000%	0	0,000000%	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:							
	0	0,000000%	0	0,000000%	0	0,000000%	
TOTAL	500.000	100,000000%	0	0,000000%	500.000	100,000000%	

15.3 - Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	31/05/2010
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	3
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	0
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	0	0,000000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000000%
Total	0	0,000000%

15.4 - Organograma dos acionistas

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

15.7 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HÁ TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

Não houve transações com partes relacionadas nas quais a Companhia esteja envolvida, motivo pelo qual não há informações a serem prestadas neste item.

17.1 - Informações sobre o capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
30/06/2011	500.000,00	30/06/2011	500.000	0	500.000
Tipo de capital	Capital Subscrito				
30/06/2011	500.000,00	30/06/2011	500.000	0	500.000
Tipo de capital	Capital Integralizado				
30/06/2011	500.000,00	30/06/2011	500.000	0	500.000
Tipo de capital	Capital Autorizado				
31/05/2010	5.000.000,00		0	0	0

17.2 - Aumentos do capital social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
30/06/2011	AGE	30/06/2011	495.000,00	Subscrição particular	495.000	0	495.000	9.900.000000000	1,00	R\$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Ações emitidas por R\$ 1,00

Forma de integralização Integralização em moeda corrente.

17.5 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	4ª Série da 1ª Emissão
Data de emissão	31/01/2012
Data de vencimento	10/05/2020
Quantidade (Unidades)	248
Valor total (Reais)	82.942.116,96
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	Atualização Mensal pela variação do IGP-M/FGV, na sua ausência será substituído pelo IGP-DI/FGV. Acrescidos de Juros Remuneratórios de 8% ao ano.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	5ª Série da 1ª Emissão
Data de emissão	31/01/2012
Data de vencimento	10/05/2020
Quantidade (Unidades)	62
Valor total (Reais)	20.735.529,86
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	Atualização Mensal pela variação do IGP-M/FGV, na sua ausência será substituído pelo IGP-DI/FGV. Acrescidos de Juros Remuneratórios de 15,00% ao ano.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	6ª Série da 1ª Emissão
Data de emissão	13/02/2012
Data de vencimento	17/07/2020
Quantidade (Unidades)	45
Valor total (Reais)	15.000.000,30
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Características dos valores mobiliários Atualização Mensal pela Variação do IGP-M/FGV, acrescidos de juros de 8% a.a.

Valor mobiliário **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Identificação do valor mobiliário 7ª Série da 1ª Emissão

Data de emissão 13/02/2012

Data de vencimento 17/07/2020

Quantidade (Unidades) 12

Valor total (Reais) 4.000.000,08

Restrição a circulação Sim

Descrição da restrição Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009

Conversibilidade Não

Possibilidade resgate Não

Características dos valores mobiliários Atualização Mensal pela Variação do IGP-M/FGV, acrescidos de juros de 15% a.a.

Valor mobiliário **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Identificação do valor mobiliário 8ª Série da 1ª Emissão

Data de emissão 21/05/2012

Data de vencimento 27/05/2017

Quantidade (Unidades) 45

Valor total (Reais) 15.680.000,25

Restrição a circulação Sim

Descrição da restrição Conforme Instrução Normativa CVM 476 de 16/01/2009

Conversibilidade Não

Possibilidade resgate Não

Características dos valores mobiliários Atualização Mensal pela Variação do IGP-M/FGV, na sua ausência será substituído pelo IPCA/IBGE, Acrescidos de Juros Remuneratórios de 8% ao ano.

Valor mobiliário **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Identificação do valor mobiliário 9ª Série da 1ª Emissão

Data de emissão 21/05/2012

Data de vencimento 27/05/2017

Quantidade (Unidades) 12

Valor total (Reais) 4.020.000,00

Restrição a circulação Sim

Descrição da restrição Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	Atualização Mensal pela Variação do IGP-M/FGV, na sua ausência será substituído pelo IPCA/IBGE, Acrescidos de Juros Remuneratórios de 15% ao ano.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	10ª Série da 1ª Emissão
Data de emissão	18/06/2012
Data de vencimento	14/06/2013
Quantidade (Unidades)	35
Valor total (Reais)	11.725.000,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	Remuneração Equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas diariamente pela Cetip, acrescido de um Spread de 2,20% ao ano.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	1ª Série da 1ª Emissão
Data de emissão	30/06/2011
Data de vencimento	12/07/2019
Quantidade (Unidades)	238
Valor total (Reais)	71.596.197,68
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	Atualização mensal pela variação do IGP-M/FGV, na sua ausência será substituído pelo IGP-DI/FGV, acrescidos de juros remuneratórios de 8% ao ano.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	2ª Série da 1ª Emissão
Data de emissão	30/06/2011
Data de vencimento	12/07/2019
Quantidade (Unidades)	42

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Valor total (Reais)	12.636.729,00
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	Atualização mensal pela variação do IGP-M/FGV, na sua ausência será substituído pelo IGP-DI/FGV, acrescidos de juros remuneratórios de 12% ao ano.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	3ª Série da 1ª Emissão
Data de emissão	25/11/2011
Data de vencimento	10/11/2018
Quantidade (Unidades)	70
Valor total (Reais)	21.195.063,40
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	Atualização mensal pela variação do IGP-M/FGV, na sua ausência será substituído pelo INCC/FGV, acrescidos de juros remuneratórios de 13,375% ao ano.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	11ª Série da 1ª Emissão
Data de emissão	29/01/2013
Data de vencimento	10/03/2020
Quantidade (Unidades)	109
Valor total (Reais)	36.353.533,94
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	Atualização mensal pela variação do IGP-M/FGV, na sua ausência será substituído pelo IGP-DI/FGV, acrescidos de juros remuneratórios de 7,5% ao ano.

Valor mobiliário	Certificados de Recebíveis Imobiliários
Identificação do valor mobiliário	12ª Série da 1ª Emissão
Data de emissão	29/01/2013

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Data de vencimento	10/03/2020
Quantidade (Unidades)	27
Valor total (Reais)	9.029.988,81
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Conforme Instrução CVM 476 de 16/01/2009
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Não
Características dos valores mobiliários	Atualização mensal pela variação do IGP-M/FGV, na sua ausência será substituído pelo IGP-DI/FGV, acrescidos de juros remuneratórios de 15% ao ano.

Os CRI são admitidos para negociação no mercado de balcão organizado da CETIP e da BMF&Bovespa.

18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros

Não existem valores mobiliários de emissão da Companhia admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor

Não foram realizadas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários da Companhia ou de terceiros.

18.9 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros

A apresentação deste dado é facultativa para Companhias da Classe B.

18.10 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

A Companhia adota política de divulgação de ato ou fato relevante, conforme descrita no item 21.2 deste formulário e aprovada em reunião do conselho de administração de 31 de maio de 2010, que estabelece critérios claros e precisos com relação à coleta e divulgação das informações relevantes a serem divulgadas ao mercado.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

Considera-se relevante para a Companhia, qualquer decisão de acionista controlador, deliberação da assembleia geral ou dos órgãos de administração da companhia aberta, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos seus negócios que possa influir de modo ponderável (i) na cotação dos valores mobiliários de emissão da companhia aberta ou a eles referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter aqueles valores mobiliários; (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de valores mobiliários emitidos pela companhia ou a eles referenciados.

Cumpra aos acionistas, acionistas controladores, diretos ou indiretos, administradores, conselheiros fiscais, empregados e executivos, pessoas ligadas, sociedades coligadas e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, ou por quem quer que, em virtude de seu cargo, função ou posição na Companhia, seus controladores, suas controladas ou coligadas guardar sigilo das informações relativas a ato ou fato relevante às quais tenham acesso privilegiado em razão do cargo ou posição que ocupam, até sua divulgação ao mercado, bem como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, respondendo solidariamente com estes na hipótese de descumprimento.

Cumpra ao Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar à CVM e, se for o caso, à bolsa de valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da companhia sejam admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação, simultaneamente em todos os mercados em que tais valores mobiliários sejam admitidos à negociação.

Os atos ou fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se os acionistas controladores ou os administradores entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo da Companhia e mediante prévia consulta à CVM, na forma determinada em seus atos regulamentares, ressalvada a hipótese da informação escapar ao controle.

A divulgação de ato ou fato relevante deverá se dar mediante publicação nos jornais de grande circulação utilizados habitualmente pela Companhia, podendo ser feita de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores - Internet, onde a informação completa deverá estar disponível a todos os investidores, em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM e, se for o caso, à bolsa de valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da companhia sejam admitidos à negociação.

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

A implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações da Companhia são responsabilidades do Diretor de Relações com Investidores e do Diretor-Presidente.

21.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.

22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

A Companhia não possui ativos relevantes.

22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

A Companhia ainda não alterou significativamente seu plano de negócios.

22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

A Companhia ainda não celebrou contratos relevantes relacionados com as suas atividades operacionais.

22.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes a serem prestadas.