

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

21ª e 22ª Séries

Relatório Anual do Agente Fiduciário
Exercício de 2015

Data Base 31/12/2015

PARTICIPANTES

EMISSORA	Polo Capital Securitizadora S.A.
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO	Oliveira Trust DTVM S.A.
LIQUIDANTE	ITAÚ UNIBANCO S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	22/04/2014
DATA DE VENCIMENTO	10/09/2024
VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO	R\$21.470.374,17
QUANTIDADE DE CRIS	63
NÚMERO DE SÉRIES	2
PUBLICAÇÃO	Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e o jornal Diário Mercantil.
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:	Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento aos Cedentes do preço de cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

	21ª	22ª
CÓDIGO DO ATIVO	14D0082239	14D0082240
CÓDIGO DO ISIN	Não há	Não há
DATA DE EMISSÃO	22/04/2014	24/04/2014
DATA DE VENCIMENTO	10/03/2022	10/09/2024
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	R\$17.176.299,69	R\$4.294.074,48
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	R\$336.790,19	R\$357.839,54
PREÇO UNITÁRIO EM 31/12/2015	R\$244.665,35	R\$292.522,51
QUANTIDADE DE CRIS	51	12
REGISTRO CVM	Dispensa ICVM 476	Dispensa ICVM 476
NEGOCIAÇÃO	CETIP	CETIP
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	IGP-M	IGP-M
REMUNERAÇÃO ATUAL	8,5% do	14,5% do
PAGAMENTO DE JUROS ATUAL	Mensal, sendo o primeiro em 10/06/2014 e o último na data de vencimento.	Mensal, sendo o primeiro em 10/06/2014 e o último na data de vencimento.
PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL	Mensal, sendo o primeiro em 10/06/2014 e o último na data de vencimento.	Mensal, sendo o primeiro em 10/06/2014 e o último na data de vencimento.

RATING

Não há.

Não há.

PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2015 (EM VALORES UNITÁRIOS)

21ª SÉRIE		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
12/01/2015	7.391,92	1.872,20
10/02/2015	2.825,39	1.839,59
10/03/2015	5.622,54	1.569,19
10/04/2015	3.514,63	1.893,33
11/05/2015	2.800,41	1.617,03
10/06/2015	3.183,33	1.786,07
10/07/2015	5.951,50	1.870,22
10/08/2015	2.840,42	1.751,41
10/09/2015	4.413,95	1.827,00
13/10/2015	4.137,03	1.807,86
10/11/2015	6.080,70	1.539,28
10/12/2015	5.321,28	1.756,19
22ª SÉRIE		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
12/01/2015	6.399,80	3.443,46
10/02/2015	1.552,58	3.403,80
10/03/2015	4.723,05	2.918,11
10/04/2015	2.204,57	3.541,13
11/05/2015	1.652,08	3.041,36
10/06/2015	1.902,44	3.377,37
10/07/2015	4.753,26	3.557,52
10/08/2015	1.524,20	3.354,54
10/09/2015	3.110,48	3.520,59
13/10/2015	2.808,81	3.507,67
10/11/2015	5.089,90	3.006,35
10/12/2015	4.063,91	3.455,72

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2015

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas
21ª	51	51	0	0	0
22ª	12	12	0	0	0

GARANTIAS

(i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Compra e Venda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis correspondentes à unidades residenciais, comerciais e lotes integrantes de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelos Originadores, em favor dos Originadores, sendo certo que somente após a averbação da CCI nos competentes cartórios de registro de imóveis, a propriedade fiduciária será vinculada à CCI, em benefício da Securitizadora; (iii) Coobrigação dos Originadores (Calçada Empreendimentos Imobiliários S.A., Capuche Empreendimentos Imobiliários S.A., Rossi Residencial S.A., TCI Desenvolvimento Imobiliário S.A., Trisul S.A., e Wrobel Construtora S.A.); (iv) Fundo de Reserva no montante de R\$ 25.000,00; e (v) Subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel	Não	Não	Não foi possível atestar

(*) A Emissora não disponibilizou ao Agente Fiduciário os documentos necessários para a verificação da suficiência desta garantia.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Coobrigação	Sim	Sim	Não aplicável

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 16.136.415,40 em 31/12/2015)

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fundo de Reserva	Sim	Sim	Não

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Subordinação	Sim	Sim	Não aplicável

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2015.

ACOMPANHAMENTO DO LASTRO

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, com data base de 31/12/2015, é:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$ 15.656.184,59
Saldo em conta (B)	R\$ 480.230,81
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 15.988.202,88
Razão entre (A + B) e (C)	100,93%
Excesso do lastro:	R\$ 148.212,52

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/83, BEM COMO POR ANALOGIA AOS TERMOS DA ALÍNEA "B" DO § 1º DO ARTIGO 68 DA LEI Nº 6.404/76:

Alínea "a" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia".	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia.
Alínea "b" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Alterações estatutárias ocorridas no período".	Não houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Eventos Legais e Societários".
Alínea "c" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 -	Informações dispostas no item Comentários sobre as

"Comentários sobre as demonstrações financeiras da companhia, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa".	Demonstrações Contábeis.
Alínea "d" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Posição da distribuição ou colocação dos CRIs no mercado".	Informações dispostas no item "Posição do Ativo", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
Alínea "e" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRIs realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRIs efetuados pela companhia emissora".	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial de CRIs e não existem CRIs em tesouraria, conforme item "Posição do Ativo" acima, bem como foram realizados pagamentos de juros e foram realizadas amortizações, conforme item "Pagamentos Efetuados por CRIs" acima.
Alínea "f" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Constituição e aplicações do fundo de amortização de CRIs, quando for o caso".	Não foi constituído fundo de amortização de debêntures.
Alínea "g" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de CRIs, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da companhia Emissora".	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Alínea "h" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - Relação dos bens e valores entregues à sua administração:	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Alínea "i" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão".	Informações dispostas no presente relatório.
Alínea "j" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias de CRIs".	Informação contida no item "Acompanhamento das Garantias"
Alínea "l" do inciso XVII do art. 12 da Instrução CVM 28/83 - "Declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário".	Declaração disposta abaixo.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A..

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28/83, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

ANEXO I - COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**A EMPRESA****SITUAÇÃO DA EMPRESA:** Operacional**NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO:** Privado Holding**SITUAÇÃO FINANCEIRA**

A Liquidez Geral aumentou de 4,55 em 2014 para 12,13 em 2015. A Liquidez Corrente aumentou de 4,55 em 2014 para 12,13 em 2015. O Giro do Ativo apresentou queda de 0,78 em 2014 para 0,50 em 2015.

ESTRUTURA DE CAPITAIS

O Índice de Recursos de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 0,28 em 2014 para 0,09 em 2015. e uma queda de 56,5% de 2014 para 2015 no Passivo Circulante.

RESULTADOS

O Resultado em 2015 foi positivo em R\$ 192 Mil enquanto que o de 2014 foi positivo em R\$ 381 Mil. A Receita Líquida em 2015 foi inferior em 25,8% à de 2014. O Resultado Líquido do Exercício sobre o Patrimônio Líquido ficou em 31,95%(Lucro) em 2015 contra 86,59%(Lucro) em 2014.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório da Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da companhia.

BALANÇO PATRIMONIAL INDIVIDUAL (em milhares Reais)

ATIVO		2015	2014
1	Ativo Total	655	564
1.01	Ativo Circulante	655	564
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7	0
1.01.02	Aplicações Financeiras	149	218
1.01.03	Contas a Receber	22	0
1.01.04	Estoques	0	0
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	438	334
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	39	12
1.02	Ativo Não Circulante	0	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	0
1.02.01.03	Contas a Receber	0	0
1.02.01.04	Estoques	0	0
1.02.01.05	Ativos Biológicos	0	0
1.02.01.06	Tributos Diferidos	0	0

PASSIVO		2015	2014
2	Passivo Total	655	564
2.01	Passivo Circulante	54	124
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	0
2.01.02	Fornecedores	6	5
2.01.03	Obrigações Fiscais	8	118
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.01.04.02	Debêntures	0	0
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	40	1
2.01.06	Provisões	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	601	440
2.03.01	Capital Social Realizado	500	500

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO		2015	2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	325	438
3.01.01	Rendas de Recebíveis	355	525
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0
3.03	Resultado Bruto	325	438
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-100	22
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	225	460
3.06	Resultado Financeiro	20	8
3.06.01	Receitas Financeiras	20	8
3.06.02	Despesas Financeiras	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	245	468
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-53	-87
3.08.01	Corrente	-53	-87
3.08.02	Diferido	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	192	381
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	192	381