

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

23^a. SÉRIE da 1^a. EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2014

Rio de Janeiro, 30 de Abril de 2015.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 23ª. Série da 1ª. Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição na sede da Companhia Emissora, na sede do Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.pentagonotruster.com.br.

Atenciosamente,

PENTÁGONO S.A. DTVM.

Características da Emissora

- Denominação Social: POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
- CNPJ/MF: 12.261.588/0001-16
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Stephan Renaux Chamagne de Sabrit
- Atividades: (i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários; (ii) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral; (iii) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários em geral; (iv) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros; (v) 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; (vi) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (vii) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização de créditos imobiliários próprios ou de terceiros; (viii) realização de operações de *hedge* em mercados derivativos, visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; (ix) 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 (x) consultoria de investimentos para fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários.

Características da Emissão

- Data da Emissão: 21/05/2014
- Data de Vencimento: 10/05/2021
- Data de Vencimento Final*: 10/05/2022

*Caso na Data de Vencimento o Valor Nominal Unitário dos CRI não tenha sido amortizado na sua integralidade.

- Banco Escriurador: Itaú Corretora de Valores S.A.
 - Banco Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
 - Código Cetip/ ISIN: 14E0315916/ N/A
 - Coordenador Líder: SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.
 - Instituição Custodiante da(s) CCI: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
 - Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: com saldo devedor total de até R\$ 24.012.000,00, na Data da Emissão.
 - Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela Cédula de Crédito Imobiliário, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.
1. **Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia:** (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/ 83)
- A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora. Ademais, informa o inadimplemento da Emissora, conforme mencionado no item 8 abaixo.
2. **Alterações Estatutárias:** (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)
- Em AGE*, realizada em 30/04/2014, alterou-se o caput do artigo 18º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação que alterou a periodicidade de realização de reuniões do Conselho de Administração.
- *Ademais, informamos que a mencionada AGE foi realizada juntamente com a AGO da Companhia.
3. **Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa:** (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- A Empresa

- ➔ Atividade Principal: 64.92-1-00 - Securitização de créditos;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- Situação Financeira

- ➔ Liquidez Geral: de 3,27 em 2013 para 4,55 em 2014;
- ➔ Liquidez Corrente: de 3,27 em 2013 para 4,55 em 2014;
- ➔ Liquidez Seca: de 3,27 em 2013 para 4,55 em 2014;
- ➔ Giro do Ativo: de 3,46 em 2013 para 0,78 em 2014.

- Estrutura de Capitais

A Companhia não apresentou Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido em 2013 e 2014. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 44% em 2013 para 28% em 2014. Não houve grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido de 2013 para 2014. A empresa não apresentou Passivo Não Circulante em 2013 e 2014, e houve uma redução no índice de endividamento de 28,1% de 2013 para 2014.

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

4. Posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado: (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: R\$ 333.500,00
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: IPCA/IBGE
- REMUNERAÇÃO: 13,50% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2014):

Amortização:

10/09/2014 – R\$ 2.812,43910715
10/10/2014 – R\$ 2.999,91825709
10/11/2014 – R\$ 2.876,86508962

10/12/2014 – R\$ 3.230,28719211

Amortização Extraordinária:

10/09/2014 – R\$ 2.868,87872817

10/11/2014 – R\$ 3.469,5977358

10/12/2014 – R\$ 2.905,0262613

Juros:

10/08/2014 – R\$ 3.551,47427953

10/09/2014 – R\$ 3.761,38895039

10/10/2014 – R\$ 3.707,4807448

10/11/2014 – R\$ 3.526,22788667

10/12/2014 – R\$ 3.639,74262821

- **POSIÇÃO DO ATIVO:**

Quantidade em circulação: 28

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 72

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela companhia emissora: (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: conforme item 4 acima;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não aplicável;
- Pagamento dos juros dos CRI realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela companhia Emissora: não houve.

6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de CRI, quando for o caso: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de Fundo de amortização para essa série.

7. **Relação dos bens e valores entregues à sua administração:** (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a entrega de bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

8. **Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia no Termo de Securitização e eventuais documentos integrantes da operação:** (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

As Devedoras (GSP Loteadora Ltda. e GSP Empreendimentos Imobiliários Ltda.) obrigam-se a observar, sob pena de ser declarado vencimento antecipado dos CRI, os índices e limites financeiros previstos no item 4.1.13, alínea “xxi” do Termo de Securitização.

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização, com exceção do envio dos índices e limites financeiros acima mencionados.

9. **Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias de CRI:** (Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

O(s) CRI conta(m) com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) a instituição de regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário, a Garantia e a Conta Fiduciária; (ii) Patrimônio Separado; (iii) alienação fiduciária das quotas; (iv) Fundo de Reserva; (v) fiança; (vi) cessão fiduciária de direitos patrimoniais; (vii) cessão fiduciária de recebíveis, conforme previsto no Termo de Securitização.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permanece(m) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

10. **Existência de outras emissões, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período:** (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não aplicável.

11. **Parecer:**

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

12. Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário: (Artigo 12, alínea I, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da Emissora.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

PENTÁGONO S.A. DTVM

DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

Anexo 1

Polo Capital Securitizadora S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e 2013***(Em milhares de reais)*

Ativo	Nota	31/12/2014	31/12/2013
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	-	2
Aplicações financeiras	5	218	22
Contas a receber de clientes		-	13
Tributos correntes a recuperar	7	334	20
Conta corrente com patrimônio fiduciários	6, 13	2	24
Outros créditos a receber		10	4
		<u>564</u>	<u>85</u>
Total do ativo		<u>564</u>	<u>85</u>

Passivo	Nota	31/12/2014	31/12/2013
Circulante			
Fornecedores		5	10
Impostos e contribuições a recolher	8	118	16
Outras contas a pagar		<u>1</u>	<u>-</u>
		<u>124</u>	<u>26</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	9	500	500
Prejuízos acumulados		<u>(60)</u>	<u>(441)</u>
		<u>440</u>	<u>59</u>
Total do passivo		<u><u>564</u></u>	<u><u>85</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 2

Demonstrações de resultados				
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013				
<i>(Em milhares de reais, exceto o lucro por ação)</i>				
	Nota	2014	2013	
Receita operacional bruta				
Receita líquida de serviços prestados	10	438	294	
Resultado bruto		438	294	
Despesas e outras receitas operacionais				
Despesas gerais e administrativas	12	(308)	(276)	
Despesas tributárias		(2)	(32)	
Créditos tributários - leitos		309	-	
Outras receitas operacionais		23	45	
Resultado financeiro líquido	11	8	21	
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		468	52	
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro		(87)	(11)	
Lucro líquido do exercício		381	41	
Lucro líquido por ação R\$		0,76	0,08	
Quantidade de ações ao final do exercício		500.000	500.000	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 3

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Examinamos as demonstrações financeiras da Polo Capital Securitizadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Polo Capital Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2014, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* - IASB.

Outros assuntos***Demonstrações do valor adicionado***

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado ("DVA") referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas demonstrações financeiras é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2015

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Lino Martins da Silva Junior
Contador CRC RJ-083314/O-7