

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	8
--------------------------------	---

DMPL - 31/05/2010 à 31/12/2010	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração	11
----------------------------	----

Notas Explicativas	13
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	26
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	28
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	29
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	500
Preferenciais	0
Total	500
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	1.325	473	255
1.01	Ativo Circulante	1.325	473	255
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	0	3	94
1.01.01.01	Bancos	0	3	94
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.067	240	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	1.067	240	0
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	1.067	240	0
1.01.03	Contas a Receber	0	0	161
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0	161
1.01.06	Tributos a Recuperar	26	19	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	26	19	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	232	211	0
1.01.08.03	Outros	232	211	0
1.01.08.03.02	Conta Corrente com Lastros	194	211	0
1.01.08.03.03	Outros Créditos	38	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	1.325	473	255
2.01	Passivo Circulante	1.484	391	24
2.01.03	Obrigações Fiscais	9	6	20
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	9	6	20
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais a Recolher	9	6	20
2.01.05	Outras Obrigações	1.475	385	4
2.01.05.02	Outros	1.475	385	4
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0	4
2.01.05.02.05	Conta Corrente com Lastros	5	0	0
2.01.05.02.06	Outras Contas a Pagar	1.470	385	0
2.02	Passivo Não Circulante	0	0	215
2.02.02	Outras Obrigações	0	0	215
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	215
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0	215
2.03	Patrimônio Líquido	-159	82	16
2.03.01	Capital Social Realizado	500	500	5
2.03.04	Reservas de Lucros	0	0	11
2.03.04.01	Reserva Legal	0	0	1
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0	10
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-659	-418	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/05/2010 à 31/12/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-255	-490	-52
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-255	-490	-52
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-239	-458	-52
3.04.02.02	Despesas Tributárias	-16	-32	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-255	-490	-52
3.06	Resultado Financeiro	14	61	72
3.06.01	Receitas Financeiras	80	108	74
3.06.02	Despesas Financeiras	-66	-47	-2
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-241	-429	20
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-5
3.08.01	Corrente	0	0	-5
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-241	-429	15
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-241	-429	15
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,48000	-0,86000	3,00000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,00000	0,00000	3,00000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/05/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	-241	-429	15
4.03	Resultado Abrangente do Período	-241	-429	15

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/05/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	824	-131	-126
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-241	-429	15
6.01.01.01	Lucro/Prejuízo do período	-241	-429	15
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.065	298	-141
6.01.02.01	Créditos a receber	-37	0	-161
6.01.02.03	Impostos a Compensar	-6	-20	0
6.01.02.04	Partes Relacionadas	22	-50	0
6.01.02.05	Dividendos a Pagar	0	-4	0
6.01.02.06	Impostos e Contribuições a Recolher	2	-13	20
6.01.02.07	Outras Contas a Pagar	1.084	385	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	280	220
6.03.01	Integralização do capital social	0	0	5
6.03.02	Aumento em partes relacionadas	0	0	215
6.03.05	Valores a Pagar a Sociedades Ligadas	0	-215	0
6.03.06	Aumento do Capital Social	0	495	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	824	149	94
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	243	94	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.067	243	94

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	500	0	0	-418	0	82
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500	0	0	-418	0	82
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-241	0	-241
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-241	0	-241
5.07	Saldos Finais	500	0	0	-659	0	-159

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	5	0	11	0	0	16
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5	0	11	0	0	16
5.04	Transações de Capital com os Sócios	495	0	0	0	0	495
5.04.01	Aumentos de Capital	495	0	0	0	0	495
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-429	0	-429
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-429	0	-429
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-11	11	0	0
5.06.04	Compensação do Prejuízo do Exercício	0	0	-11	11	0	0
5.07	Saldos Finais	500	0	0	-418	0	82

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 31/05/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5	0	0	-4	0	1
5.04.01	Aumentos de Capital	5	0	0	0	0	5
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-4	0	-4
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	15	0	15
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15	0	15
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	11	-11	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	11	-11	0	0
5.07	Saldos Finais	5	0	11	0	0	16

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/05/2010 à 31/12/2010
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-239	-458	-183
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	0	-132
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-239	-458	-51
7.03	Valor Adicionado Bruto	-239	-458	-183
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-239	-458	-183
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	80	108	216
7.06.02	Receitas Financeiras	80	108	216
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-159	-350	33
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-159	-350	33
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16	32	18
7.08.02.01	Federais	16	32	18
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	66	47	0
7.08.03.01	Juros	66	47	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-241	-429	15
7.08.04.02	Dividendos	0	0	4
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-241	-429	11



Comentário da Diretoria sobre o Exercício Social de 2012

A Polo Capital Securitizadora S.A. (“Companhia”), sociedade constituída em 31 de maio de 2010, vem apresentar-lhes suas Demonstrações Financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de Dezembro de 2012, bem como o Relatório dos Auditores Independentes.

A Companhia realizou ao longo do ano de 2012, a emissão e distribuição de 7(sete) novas séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), da 4ª à 10ª Série da 1ª Emissão, que totalizaram R\$ 154,0 milhões, 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

Relatório da Administração

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.

Com a tendência de queda da taxa básica de juros da economia, onde em 2012 atingiu-se a mínima histórica, os investidores tem buscado alternativas mais rentáveis para suas respectivas carteiras de crédito privado, onde os títulos lastreados em recebíveis imobiliários, especialmente os CRIs, normalmente indexados à inflação mais um prêmio, vem ganhando destaque como opção de investimento.

Ao mesmo tempo, o setor imobiliário do país continua com demanda de financiamento para novos projetos e empreendimentos, sendo o mercado de capitais um ambiente propício para captações de longo prazo. Acreditamos que 2013 será um ano com crescimento econômico superior ao de 2012, e a Companhia continuará com o crescimento na oferta de fontes de financiamento para o mercado imobiliário.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em concordância com as disposições normativas vigentes (Instrução CVM nº 386, de 28 de março de 2003), cumpre esclarecer que o Auditor Independente ou Partes Relacionadas com o Auditor Independente da Companhia (BKR Lopes, Machado Auditores) não prestam qualquer tipo de serviço que não seja de auditoria externa.

A Administração.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras****Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011****(Em milhares de reais)****1 - Contexto Operacional**

A Polo Capital Securitizadora S.A. (“Companhia”) foi constituída em 31 de maio de 2010, tendo como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários em geral e prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários em geral.

A Companhia obteve registro junto à CVM (Comissão de Valores Mobiliários) para operar no ramo de securitização em 22 de setembro de 2010.

2 - Base de Preparação e Apresentação das Demonstrações Financeiras

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

Os membros do Conselho de Administração, em 25 de março de 2013, tomaram conhecimento das Demonstrações Financeiras da Companhia e autorizaram a sua divulgação, bem como o encaminhamento para deliberação em Assembleia de Acionistas.

A demonstração de resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

2.1 Reapresentação de Saldos

Para fins de melhor comparabilidade dos saldos, alguns critérios de apresentação das demonstrações financeiras foram alterados.

A Companhia reclassificou as operações do patrimônio em separado de suas atividades, resultando na retirada do contas a receber das operações de CCI, contas a pagar das operações de CRI, contas bancárias e aplicações financeiras vinculadas às operações de CRI.

A Companhia alterou a forma de apropriação das receitas financeiras decorrente das CCIs e das despesas financeiras originárias das operações de CRI. As apropriações mencionadas eram feitas utilizando-se a TIR (Taxa Interna de Retorno) e agora é utilizada a curva do papel.

Notas Explicativas**. 2 .****POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Demonstramos no quadro abaixo os efeitos dos ajustes no Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2011:

	<u>31/12/2011</u>	<u>Ajustes</u>	<u>31/12/2011</u> <u>(Reapresentado)</u>
ATIVO	105.428	(104.955)	473
Ativo Circulante	26.120	(25.647)	473
Caixa e Equivalentes de Caixa	40	(37)	3
Aplicações Financeiras	2.865	(2.625)	240
Tributos Correntes a Recuperar	29	(10)	19
Partes Relacionadas	-	211	211
Direitos Creditórios Adquiridos	23.186	(23.186)	-
Ativo Não Circulante	79.308	(79.308)	-
Direitos Creditórios Adquiridos	79.308	(79.308)	-
PASSIVO	105.428	(104.955)	473
Passivo Circulante	24.200	(23.809)	391
Obrigações Fiscais	275	(269)	6
Dividendos a Pagar	59	(59)	-
Captação com Emissão de Títulos - CRI	23.128	(23.128)	-
Outras Contas a Pagar	738	(353)	385
Passivo Não Circulante	80.527	(80.527)	-
Captação com Emissão de Títulos - CRI	80.527	(80.527)	-
Patrimônio Líquido	701	(619)	82
Capital Social	500	-	500
Reserva de Lucros	201	(201)	-
Prejuízos Acumulados	-	(418)	(418)

Notas Explicativas**. 3 .****POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Demonstramos no quadro abaixo os efeitos dos ajustes na Demonstração do Resultado em 31/12/2011:

	<u>31/12/2011</u>	<u>Ajustes</u>	<u>31/12/2011</u> <u>(Reapresentado)</u>
Receita de Venda de Bens e Serviços	3.230	(3.230)	-
Renda de Recebíveis	3.291	(3.291)	-
(-) Dedução de Impostos	(61)	61	-
Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(2.981)	2.981	-
Despesas de Captação	(2.981)	2.981	-
Resultado Bruto	249	(249)	-
Despesas Operacionais	(522)	32	(490)
Despesas Gerais e Administrativas	(522)	64	(458)
Despesas Tributárias	-	(32)	(32)
Resultado Antes do Resultado Financeiro	(273)	(217)	(490)
Resultado Financeiro	728	(667)	61
Receitas Financeiras	728	(620)	108
Despesas Financeiras	-	(47)	(47)
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	455	(884)	(429)
Imposto de Renda e Contribuição Social	(206)	206	-
Lucro (Prejuízo) do Período	249	(678)	(429)

Notas Explicativas

. 4 .

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

3 - Resumo das Principais Práticas Contábeis

a) Instrumentos financeiros

Direitos creditórios de aluguéis, cédulas de créditos imobiliários (CCI) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

O caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional, que são utilizados pela Companhia para gerenciamento de seus compromissos de circulante e apresentam risco insignificante de mudança de valor.

A classificação dos instrumentos financeiros considera a finalidade para a qual os mesmos foram contratados ou adquiridos.

Os instrumentos financeiros estão classificados da seguinte maneira:

Empréstimos e recebíveis: São ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não sejam cotados em mercado ativo, que a Companhia não tem a intenção de vender.

b) Apuração do resultado

As receitas e despesas são contabilizadas pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

c) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia não apurou lucro tributável e, conseqüentemente, não auferiu base de cálculo para imposto de renda e contribuição social

d) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Notas Explicativas**. 5 .****POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras****e) Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

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

f) Estimativas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC, exigem que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados dos elementos das demonstrações financeiras. A liquidação das operações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados. A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente.

g) Demonstração do valor adicionado

A Companhia incluiu na divulgação das suas demonstrações financeiras a Demonstração do Valor Adicionado (DVA), que tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

4 - Caixa e Equivalentes de Caixa

O saldo de R\$ 1.067 (R\$ 243 em 2011) representa haveres mantidos em conta-corrente e aplicados na instituição financeira Banco Bradesco S.A. conforme demonstrados a seguir:

Descrição	2012	2011 (Reapresentado)
Caixa e equivalentes de caixa	-	3
Aplicações financeiras	1.067	240
	1.067	243

Notas Explicativas**.6.****POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras****4.1 - Aplicações financeiras**

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

<u>Tipo de aplicação</u>	<u>Rentabilidade no período</u>	<u>Prazo de vencimento</u>	<u>Remuneração</u>	<u>Saldo</u>
Certificado de depósito bancário	31	Após 360 dias	99,5% CDI	1.067

5 – Conta Corrente com Lastros

Referem-se a contas a receber e a pagar, inerentes as séries das operações de securitização.

6 - Impostos e Contribuições a Recolher

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(Reapresentado)
Imposto de renda retido na fonte – IRRF	3	3
Outros impostos	6	3
	<u>9</u>	<u>6</u>

7 - Outras Contas a Pagar

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

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

Notas Explicativas

. 7 .

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras****8 - Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto)****a) Capital social**

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

b) Dividendos

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

9 - Resultado Financeiro Líquido

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(Reapresentado)
Receita financeira	80	108
Despesa financeira	(66)	(47)
	<u>14</u>	<u>61</u>

10 - Despesas Gerais e Administrativas

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
		(Reapresentado)
Serviços de contabilidade	117	46
Serviços de advogados	46	56
Serviços de publicidade	20	16
Serviços terceiros com CCIs	-	308
Outros serviços	56	32
	<u>239</u>	<u>458</u>

Notas Explicativas

. 8 .

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

11 - Instrumentos Financeiros

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros da Companhia foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliações.

A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

a) Composição dos saldos

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

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

- Disponibilidades

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

- Parte relacionada

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

- Derivativos

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

- Limitações

Os valores de mercado foram estimados na data do balanço, baseados em “informações relevantes de mercado”.

Notas Explicativas

. 9 .

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

c) Risco de taxa de juros e inflação

Decorre da possibilidade da Securitizadora sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, os CRI emitidos pela Securitizadora são remunerados a taxas prefixadas

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

12 - Gestão de Riscos

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os CRI's estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da cedente dos créditos de cada recebível imobiliário, pois são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

13 - Contingências

A Companhia não é parte envolvida em quaisquer processos, sejam de natureza trabalhista ou cível, que devam estar registrados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

14 - Outras Informações

Para o exercício de 2012, não houve deliberação sobre a remuneração dos administradores (Conselho e Diretoria) e também não houve remuneração dos administradores da Companhia.

Notas Explicativas

. 10 .

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras****15 – Demonstrações Financeiras Fiduciárias**

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

	2012	2011	
Ativo Circulante	61.569	27.214	
Caixa e equivalente de caixa	8.282	2.663	
Contas a receber	53.287	24.551	
Não circulante	115.407	77.944	
Contas a receber	115.407	77.944	
Total do ativo	176.976	105.158	
Passivo Circulante	47.699	25.180	
Contas a pagar	47.699	25.180	
Não circulante	129.277	79.978	
Contas a pagar	129.277	79.978	
Total do passivo	176.976	105.158	
	31/12/2012	1ª Emissão 1ª e 2ª Série	1ª Emissão 3ª Série
Ativo circulante			
Caixa		2.976	21
Direito Creditório adquirido		13.643	4.341
Não Circulante			
Direitos Creditórios Adquiridos		38.862	17.451
Total do ativo		55.481	21.813
Passivo Circulante			
Obrigação por Emissão de CRI		10.154	2.236
Não Circulante			
Obrigação por Emissão de CRI		45.327	19.577
Total do Passivo		55.481	21.813

Notas Explicativas

. 11 .

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

31/12/2012	1ª Emissão 4ª e 5ª Série	1ª Emissão 6ª e 7ª Série
Ativo circulante		
Caixa	1.851	23
Direito Creditório adquirido	14.792	4.019
Não Circulante		
Direitos Creditórios Adquiridos	32.410	13.236
Total do ativo	49.053	17.278
Passivo Circulante		
Obrigação por Emissão de CRI	11.408	4.019
Não Circulante		
Obrigação por Emissão de CRI	37.645	13.259
Total do Passivo	49.053	17.278

31/12/2012	1ª Emissão 8ª e 9ª	1ª Emissão 10ª Série
Ativo Circulante		
Caixa	3.370	40
Direito Creditório adquirido	4.707	11.785
Não Circulante		
Direito Creditório adquirido	13.449	-
Total do ativo	21.526	11.825
Passivo Circulante		
Obrigação por Emissão de CRI	8.057	11.825
Não Circulante		
Obrigação por Emissão de CRI	13.469	-
Total do Passivo	21.526	11.825

Notas Explicativas

. 12 .

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

15.2 - Direitos Creditórios a Receber

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

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

15.3 - Captação com Emissão de Títulos

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

Os saldos contábeis refletem o valor presente dos desembolsos futuros às taxas de desconto que refletem as atuais avaliações do mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos. Não há qualquer evidência de ocorrência de eventos futuros que possam afetar o montante exigível dos CRI. Os lastros dos CRI emitidos são as cédulas de crédito imobiliário adquiridos junto aos Fundos de Investimento do próprio Grupo Polo.

Notas Explicativas

. 13 .

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

CRI	Data Início	Data Término	Valor Unitário (emissão)	Quantidade	Juros ao ano	31.12.2012	31.12.2011
1ª emissão 1ª série	30/06/2011	12/02/2019	301	238	8%	43.270	69.835
1ª emissão 2ª série	30/06/2011	12/07/2019	301	42	12%	10.613	12.374
1ª emissão 3ª série	25/11/2011	12/11/2018	303	70	13,3750%	22.039	21.446
1ª emissão 4ª série	31/01/2012	10/05/2019	334	248	8%	37.287	-
1ª emissão 5ª série	31/01/2012	11/05/2020	334	62	15%	11.611	-
1ª emissão 6ª série	13/02/2012	17/01/2020	333	45	8%	13.240	-
1ª emissão 7ª série	13/02/2012	17/01/2020	333	12	15%	4.038	-
1ª emissão 8ª série	21/05/2012	27/09/2016	348	45	8%	14.042	-
1ª emissão 9ª série	21/05/2012	27/12/2016	335	12	15%	4.083	-
1ª emissão 10ª série	18/06/2012	14/06/2013	335	35	2,20%	11.766	-
						171.989	103.655

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

Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Acionistas da
Polo Capital Securitizadora S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras da Polo Capital Securitizadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) 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, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor 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 das 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 2012, 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.

Ênfase

As demonstrações financeiras da Companhia estão sendo apresentadas considerando-se a continuidade normal dos seus negócios. A Companhia apresenta deficiência de capital de giro e ainda passivo a descoberto de R\$159 mil, acumulando prejuízos na ordem R\$659 mil (R\$418 mil até 2011). A continuidade normal das operações da Companhia está relacionada a obtenção de um nível de rentabilidade, que produza o suficiente e necessário capital de giro ou novos recursos por parte dos acionistas e/ou terceiros.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos também as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sobre responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Demonstrações financeiras fiduciárias

Examinamos, também, as demonstrações financeiras fiduciárias mencionadas na nota explicativa nº 15, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, cuja apresentação é requerida pela Instrução nº 414 da Comissão de Valores Mobiliários de 30 de dezembro de 2004, para companhias abertas. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação

às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013.

Mário Vieira Lopes Vitor Emanuel de Stefano
Contador - CRC-RJ - 60.611/O Contador - CRC-RJ 093258/0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF n. 12.261.588/0001-16
NIRE 33.3.0029416-3

Declaração dos Diretores

CARLOS EDUARDO ALVES, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da Carteira de Identidade n.º 10.639.034-7 emitida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 079.968.627-10 e STEPHAN RENAUX CHAMAGNE DE SABRIT, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade n.º 28.264.084-8 emitida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 279.463.028-86, ambos com endereço comercial na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204 / 10º andar – Leblon – Rio de Janeiro – RJ, na qualidade de Diretor Presidente e Diretor de Relação com Investidores, respectivamente, da POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204 / 10º andar – Leblon – Rio de Janeiro – RJ, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001-16, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA, sob o NIRE 33.3.0029416-3 (“Companhia”) DECLARAM, para todos os fins e efeitos que

(i) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia, datadas de 31 de dezembro de 2012; e

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013.

À Administração.

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S/A
Carlos Eduardo Parente Alves
Diretor Presidente da Companhia

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF n. 12.261.588/0001-16
NIRE 33.3.0029416-3

DECLARAÇÃO

Declaramos, na qualidade de diretores da POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar, Leblon, Cep: 22440-033, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.261.588/0001-16, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Companhia (BKR – Lopes, Machado Auditores) referentes as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2012.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2013.

CARLOS EDUARDO PARENTE ALVES STEPHAN RENAUX CHAMAGNE DE SABRIT
Diretora Presidente da Companhia Relações com Investidores Diretor Econômico-Financeiro