

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

**11ª e 12ª Séries**

**Relatório Anual do Agente Fiduciário**  
**Exercício de 2015**

Data Base 31/12/2015

**PARTICIPANTES**

<b>EMISSORA</b>	POLO CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
<b>INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>COORDENADOR(ES)</b>	SLW Corretora de Valores e Câmbio LTDA
<b>ESCRITURADOR</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>LIQUIDANTE</b>	Itaú Unibanco S.A.

**CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

<b>DATA DE EMISSÃO</b>	29/01/2013
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/03/2020
<b>VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$36.353.533,94
<b>QUANTIDADE DE CRIS</b>	136
<b>NÚMERO DE SÉRIES</b>	2
<b>PUBLICAÇÃO</b>	Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro e o jornal Diário Mercantil
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:</b>	Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, Os recursos captados com a Emissão foram utilizados para compra de Direitos Creditórios que lastream a emissão de CRI.

**CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)**

	<b>11ª</b>	<b>12ª</b>
<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	13A0026630	13A0026631
<b>CÓDIGO DO ISIN</b>	Não há	Não há
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	29/01/2013	29/01/2013
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	10/03/2020	10/03/2020
<b>VOLUME NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$36.353.533,94	R\$9.088.383,60
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO</b>	R\$333.518,66	R\$336.606,80
<b>PREÇO UNITÁRIO EM 31/12/2015</b>	R\$94.328,31	R\$149.776,06
<b>QUANTIDADE DE CRIS</b>	109	27
<b>REGISTRO CVM</b>	Emissão via ICVM 476	Emissão via ICVM 476
<b>NEGOCIAÇÃO</b>	CETIP	CETIP
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL</b>	IGP-M	IGP-M
<b>REMUNERAÇÃO ATUAL</b>	IGP-M + 7,5% a.a. na base 252	IGP-M + 15% a.a. na base 252
<b>PAGAMENTO DE JUROS ATUAL</b>	mensal, nas Datas de Pagamento sendo o primeiro pagamento em 10 de maio de 2013 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização	mensal, nas Datas de Pagamento sendo o primeiro pagamento em 10 de maio de 2013 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização

<b>PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL</b>	Mensal, nas Datas de Pagamento sendo o primeiro pagamento em 10 de maio de 2013 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização.	Mensal, nas Datas de Pagamento sendo o primeiro pagamento em 10 de maio de 2013 e as demais conforme datas definidas na Tabela de Amortização
<b>RATING</b>	Não há.	Não há.

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

<b>11ª SÉRIE</b>		
<b>DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO</b>	<b>AMORTIZAÇÃO</b>	<b>JUROS</b>
12/01/2015	6.206,75	840,58
10/02/2015	2.829,59	810,91
10/03/2015	7.635,61	684,34
10/04/2015	4.400,67	794,56
11/05/2015	1.670,39	663,65
10/06/2015	3.171,91	730,71
10/07/2015	3.713,78	754,22
10/08/2015	5.000,06	700,22
10/09/2015	5.052,24	706,71
13/10/2015	1.837,33	679,38
10/11/2015	11.101,92	578,02
10/12/2015	2.784,52	604,93
<b>12ª SÉRIE</b>		
<b>DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO</b>	<b>AMORTIZAÇÃO</b>	<b>JUROS</b>
12/01/2015	5.052,43	2.060,09
10/02/2015	1.653,65	2.020,47
10/03/2015	6.672,46	1.724,43
10/04/2015	3.199,69	2.043,58
11/05/2015	621,28	1.734,23
10/06/2015	2.009,37	1.929,30
10/07/2015	2.489,05	2.020,35
10/08/2015	3.846,49	1.906,53
10/09/2015	3.848,46	1.963,76
13/10/2015	610,24	1.929,76
10/11/2015	10.124,67	1.663,33
10/12/2015	1.600,42	1.820,33

**POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2015**

<b>Série</b>	<b>Colocadas</b>	<b>Em circulação</b>	<b>Em tesouraria</b>	<b>Convertidas</b>	<b>Resgatadas</b>
11ª	109	109	0	0	0
12ª	27	27	0	0	0

**GARANTIAS**

Real, consubstanciada por a) Instituição do Regime Fiduciário e constituição do Patrimônio Separado; b) Garantia Real - Os Créditos Imobiliários, representados por CCI com Alienação Fiduciária, são garantidos por alienação fiduciária dos respectivos Imóveis, constituída na forma prevista na Lei n.º 9.514/97, conforme individualizados no Anexo VII. A cessão dos Créditos Imobiliários para a

Emissora, estando as correspondentes CCI com Alienação Fiduciária devidamente averbadas nas respectivas matrículas dos Imóveis, implica, por força de lei, na automática transferência das respectivas garantias de alienação fiduciária em seu favor; c) Garantia Fidejussória - Os Créditos Imobiliários, representados por CCI sem Alienação Fiduciária, são garantidos pela coobrigação assumida pelos respectivos Originadores em garantia do pagamento dos referidos Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF; d) Fundo de Reserva; e e) Subordinação.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 15.169.863,69 em 31/12/2015)

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel	Sim	Sim	Não

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Coobrigação	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\$ 14.579.940,57
Saldo em conta (B)	R\$ 589.923,12
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 14.325.739,34
Razão entre (A + B) e (C)	105,89%
Excesso do lastro:	R\$ 844.124,35

#### **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 - "Comentários sobre as demonstrações financeiras da companhia, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa".	Informações dispostas no item Comentários sobre as 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)**

<b>ATIVO</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
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

<b>PASSIVO</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
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

<b>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
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