CARTA MENSAL

Novembro/2025

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:
PORD11
Novembro/2025

VALOR DE MERCADO DO FUNDO R$**300,9 MM**	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R$**357,3 MM**
COTA MERCADO R$**8,07**	COTA PATRIMONIAL R$**9,58**
P/VP **0.84 X**	DURATION **3.34**
ÚLTIMO DIVIDENDO (R$/COTA) R$**0,102**	DIVIDENDO DISTRIBUÍDO ÚLTIMOS 12M (R$/COTA) R$**1,118**
DIVIDEND YIELD MÊS (COTA MERCADO) **1,26%**	DIVIDEND YIELD 12M (COTA MERCADO) **13,85%**

Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R$ 0,102 por cota referente à competência de Novembro/25. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R$ 1,118 por cota, equivalente a um dividend yield de 13,85% ao ano (cota base R$ 8,07) ou IPCA + 8,25% (IPCA + 10,58% com o Gross Up de IR) considerando um duration de 3 anos. Esse dividend yield foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (setembro/25). **Vale destacar que o Fundo possui R$ 0,056 por cota de inflação acumulada ainda não distribuídos, além de um saldo não distribuído de R$ 0,028 por cota.**

Panorama Macro

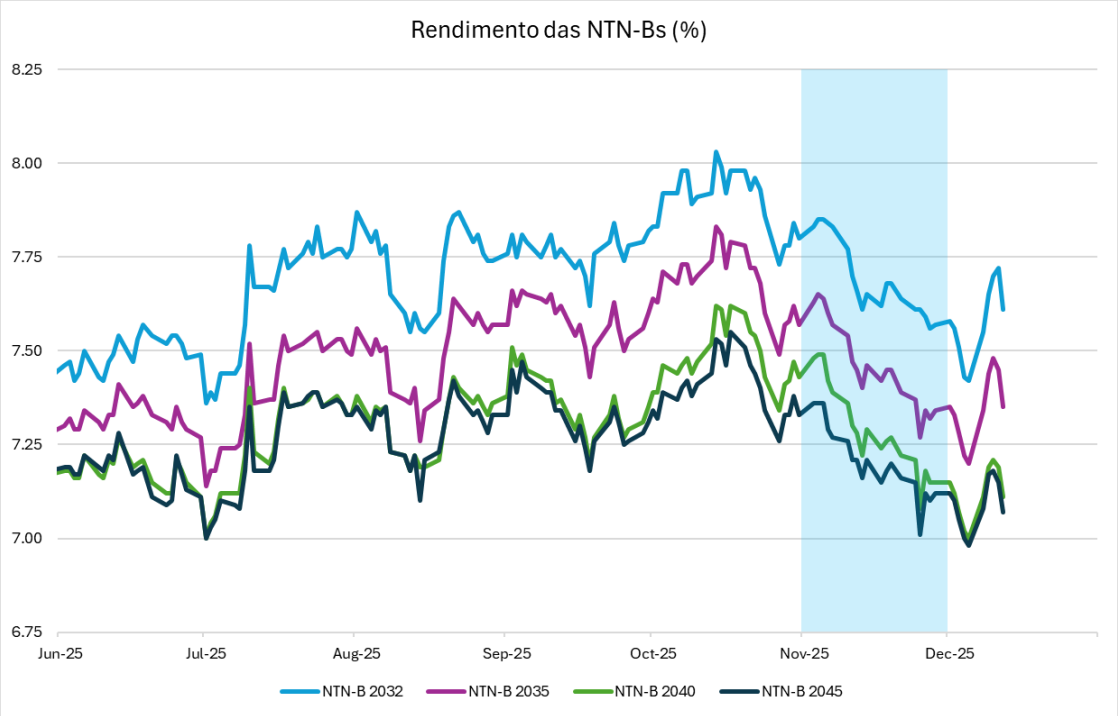
No cenário internacional, o período recente continuou marcado pela incerteza quanto à evolução do cenário macroeconômico pela suspensão da divulgação de porção relevante dos dados em razão do shutdown. Os números mais recentes disponíveis continuaram a indicar enfraquecimento do mercado de trabalho, o que embasou a decisão do Fed de reduzir novamente os juros em 25 bps em dezembro. No entanto, a decisão mais recente foi acompanhada de comunicação mais cautelosa, sugerindo que o comitê aguardará por mais clareza antes de fazer novos ajustes na taxa de juros. A expectativa do mercado é que a autoridade monetária reduza os juros em mais 50 bps ao longo de 2026, porém ainda há pouca clareza acerca do momento exato dos novos ajustes.

No cenário doméstico, a divulgação do PIB do terceiro trimestre confirmou a desaceleração da atividade econômica, refletindo em parte a transmissão dos efeitos da política monetária contracionista à economia real. Apesar disso, o mercado de trabalho permaneceu resiliente: a taxa de desocupação se manteve próxima da mínima histórica e os salários continuaram mostrando crescimento. Nesse contexto, o Copom manteve postura cautelosa na última reunião do ano, optando por manter a Selic inalterada e por demonstrar firmeza na manutenção da política monetária restritiva. O comunicado da última reunião de 2025 não trouxe sinalização acerca do início do ciclo de flexibilização monetária, lançando dúvidas quanto à perspectiva de corte de juros em janeiro de 2026.

O IPCA de novembro tornou a acelerar em relação ao mês anterior (+0,18% m/m), ficando em linha com as estimativas de mercado. O resultado no mês foi influenciado sobretudo pelos preços de bens industriais e alimentação no domicílio. Ainda, a desaceleração mostrou composição mais benigna dos núcleos, com retração (-0,21% m/m) de bens industriais subjacentes. Com o resultado, a variação acumulada em 12 meses desacelerou de +4,7% para +4,5% a/a, passando a ficar abaixo do teto da meta de +4,5%. A média dos núcleos de inflação, por sua vez, desacelerou de +4,9% para +4,8% a/a. Com mais um mês de melhora na composição da dinâmica de preços, a atenção do mercado continuará voltada para a comunicação do Copom em busca de sinais sobre o início do ciclo de flexibilização monetária.

Comentários da Gestão

O cenário macro, como detalhado acima, apresentou uma volatilidade grande logo no início de Dezembro com as notícias envolvendo os candidatos à eleição 2026. Com isso o movimento de fechamento das NTNB´s em novembro foi parcialmente revertido no início de dezembro.



Esse movimento de volatilidade deu uma oportunidade para algumas alocações oportunísticas no mercado secundário. Aumentamos nossa posição no CRI de Kallas a uma taxa de CDI + 2.63%, totalizando uma posição de 0.92% do PL do Fundo, ainda pretendemos aumentar essa exposição. Também fizemos um aumento de exposição no CRI Hapvida, com vencimento em 2031 a uma taxa de IPCA + 10.7% levando a exposição a 1.41%.

Com relação ao CRI Novo Mundo, a operação segue em amortização como já detalhado nas cartas anteriores, com redução de 2.3% da exposição em Novembro e 1.55% adicionais em Dezembro.

Análise de Sensibilidade

As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenções de risco para o cotista.

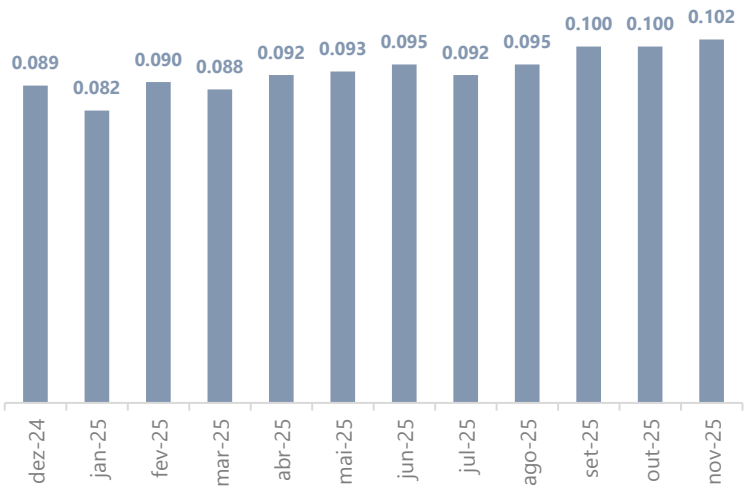
CARTEIRA COMPLETA DE CRI*

		Carrego equivalente em IPCA+		Carrego equivalente em CDI+	
	Preço de Mercado	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.
	R$ 7.75	18.07%	17.11%	9.82%	8.92%
	R$ 7.80	17.84%	16.89%	9.60%	8.71%
	R$ 7.85	17.62%	16.66%	9.39%	8.51%
	R$ 7.90	17.39%	16.44%	9.19%	8.30%
	R$ 7.95	17.17%	16.22%	8.98%	8.09%
	R$ 8.00	16.95%	16.00%	8.78%	7.89%
Valor da cota a Mercado em 28/nov	**R$ 8.07**	**16.65%**	**15.70%**	**8.49%**	**7.61%**
	R$ 8.15	16.30%	15.36%	8.17%	7.29%
	R$ 8.20	16.09%	15.15%	7.97%	7.10%
	R$ 8.25	15.88%	14.94%	7.78%	6.90%
	R$ 8.30	15.67%	14.73%	7.58%	6.71%
	R$ 8.35	15.46%	14.52%	7.39%	6.52%
	R$ 8.40	15.25%	14.32%	7.20%	6.33%

Carrego equivalente na cota patrimonial				
R$ 9.58	10.79%	9.89%	3.05%	2.15%

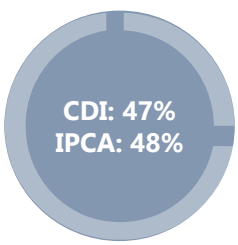
**As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa , FII ou em outros ativos.*

Rendimentos Mensais (últimos 12m)

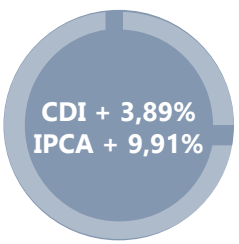


As séries anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Indexação da carteira de CRI



Indexação da Carteira



***Spread* MTM Médio por indexador (a.a)**

PORD11

Siga nossas redes sociais

CADASTRE-SE NO MAILING

CADASTRE-SE NA LISTA DE TRANSMISSÃO

Novembro/2025

Performance

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Nov-25	Oct-25	Sep-25	Acum. 2025	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	2,796,764	3,134,700	2,655,510	29,055,114	16,356,645	31,862,352
Ganhos Realizados FII	711,778	549,394	3,757	4,627,309	2,879,160	4,929,781
Debêntures - Juros	85,257	74,066	245,057	1,167,442	893,308	1,167,442
Adiantamento de Operações	-	-	-	596,397	-	596,397
Total Ativos	**3,593,799**	**3,758,160**	**2,904,324**	**35,446,261**	**20,129,114**	**38,555,972**
Resultado Financeiro				-		
Receitas Financeiras	847,633	1,123,502	1,009,703	9,737,790	5,823,233	10,383,810
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	**847,633**	**1,123,502**	**1,009,703**	**9,737,790**	**5,823,233**	**10,383,810**
Despesas do Fundo	(623,881)	(640,329)	(595,974)	(5,742,639)	(3,517,932)	(6,076,166)
Resultado Total	**3,817,551**	**4,241,333**	**3,318,053**	**39,441,413**	**22,434,415**	**42,863,615**
Rendimento Distribuído	**3,802,943**	**3,728,375**	**3,728,375**	**38,364,979**	**21,773,710**	**41,683,233**
Rendimento/Cota Total	**0.102**	**0.100**	**0.100**	**1.029**	**0.584**	**1.118**

As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

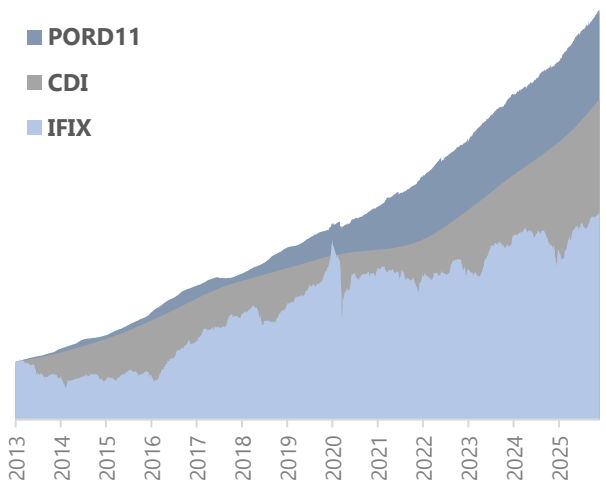
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	**1,020,646**
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	**14,609**
Resultado Acumulado Não distribuído Final	**1,035,255**

Performance Acumulada

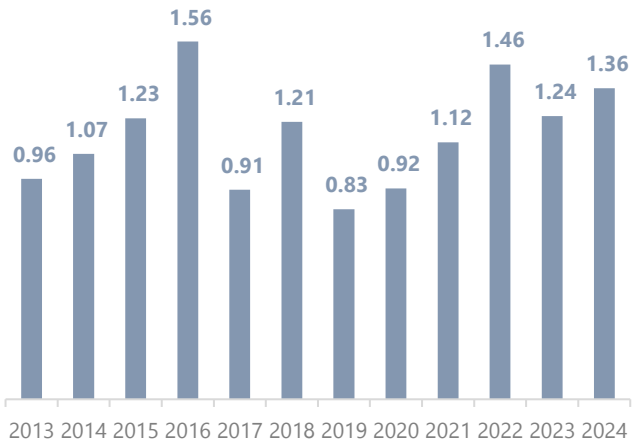
	Novembro	2025	INÍCIO
FUNDO	1,18%	12,64%	321,95%
Benchmark[1]	0,67%	5,68%	203,02%

[1]Até 19 de Julho de 2013, o benchmark do Fundo era CDI. A partir de 22 de Julho de 2013 o benchmark passou a ser a taxa da NTN-B de 6 anos acrescida de 1pp/ano até o dia 27/11/2019. Nesta data, o benchmark do fundo passou a ser o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA. [2] Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.

Rentabilidade Efetiva vs IFIX



Histórico Distribuição por cota



As séries anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Ativos em carteira

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.1%	IPCA	9.25% a.a.	12.65% a.a.	jul'31
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.1%	IPCA	7.36% a.a.	8.35% a.a.	ago'31
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	5.1%	CDI+	5.00% a.a.	5.63% a.a.	set'29
CRI Cetilpark Senior	24F1236375	Corporativo	Sênior	Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda.	4.6%	CDI+	5.20% a.a.	5.20% a.a.	jun'29
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.3%	CDI+	5.00% a.a.	0.00% a.a.	mar'27
CRI - Pro Soluto Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	3.9%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
CRI - PONTTE	25C2809326	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.5%	IPCA	9.50% a.a.	9.32% a.a.	nov'44
CRI Zircon	25I3552761	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.1%	CDI+	4.00% a.a.	4.00% a.a.	jun'31
CRI SINART	25E3766887	Corporativo	Única	NTRS Novo Terminal Rodoviário de Salvador SPE Ltda.	2.8%	IPCA	10.50% a.a.	10.49% a.a.	mai'37
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.4%	CDI+	1.50% a.a.	0.72% a.a.	out'29
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.4%	IPCA	5.92% a.a.	7.42% a.a.	set'31
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.0%	IPCA	6.50% a.a.	8.89% a.a.	ago'31
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.0%	IPCA	7.90% a.a.	12.58% a.a.	dez'27
CRI - MRV FLEX II S1	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.9%	IPCA	8.25% a.a.	9.09% a.a.	mar'31
CRI - Pro Soluto II CDI+	24K1682338	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.8%	CDI+	2.70% a.a.	2.69% a.a.	nov'30
Debênture - JHSF	JHSFA3	Corporativo	Única	JHSF Participações	1.6%	CDI+	2.20% a.a.	1.25% a.a.	dez'27
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	1.6%	IPCA	7.50% a.a.	11.58% a.a.	jul'27
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	1.5%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	1.5%	CDI+	4.25% a.a.	3.38% a.a.	nov'26
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	1.4%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	out'26
CRI Hapvida	21K0001812	Corporativo	Hospitalar	Hapvida Participações e Investimentos S.A.	1.0%	IPCA	5.75% a.a.	9.87% a.a.	dez'31
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	1.0%	IPCA	8.77% a.a.	0.00% a.a.	jun'28
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	6.00% a.a.	10.92% a.a.	jul'53
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.9%	PRE	12.74% a.a.	15.27% a.a.	jan'32
KLAS12	KLAS12	Corporativo	Única	Kallas Incorporações	0.8%	CDI+	2.80% a.a.	2.61% a.a.	ago'26
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.7%	IGPM	7.75% a.a.	10.45% a.a.	jul'53
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.7%	IGPM	8.00% a.a.	11.95% a.a.	set'30
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.4%	CDI+	3.50% a.a.	3.51% a.a.	jul'28
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.4%	IPCA	8.00% a.a.	11.16% a.a.	set'30
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.4%	CDI+	7.00% a.a.	7.00% a.a.	jul'25
CRI Smart Fit II	22J0344571	Corporativo	Academias	Corporativo	0.3%	IPCA	7.37% a.a.	8.35% a.a.	out'29
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	ago'26
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.50% a.a.	11.57% a.a.	abr'33

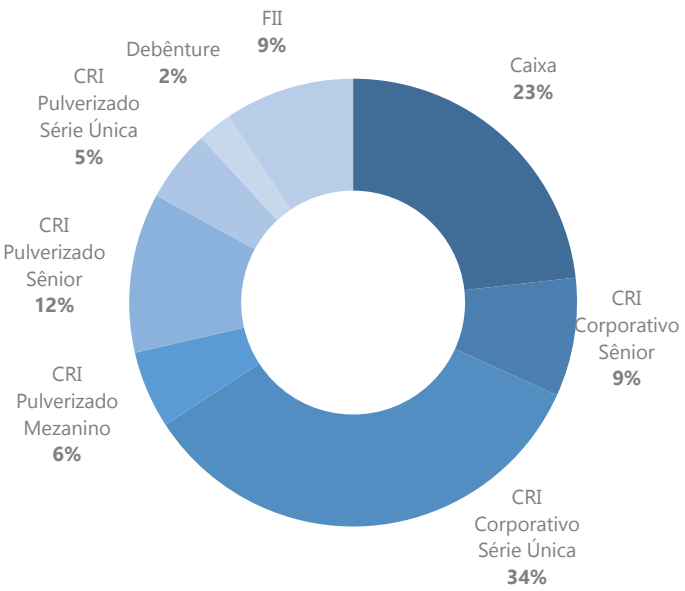
FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.15%	32,684
FII OURILOG	OULG11	Logística	0.22%	803

* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

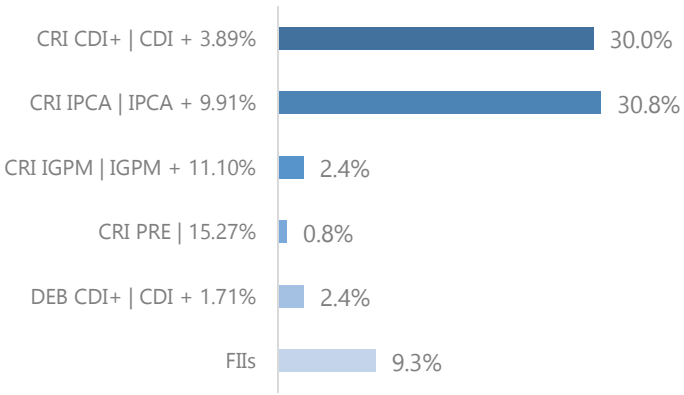
Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

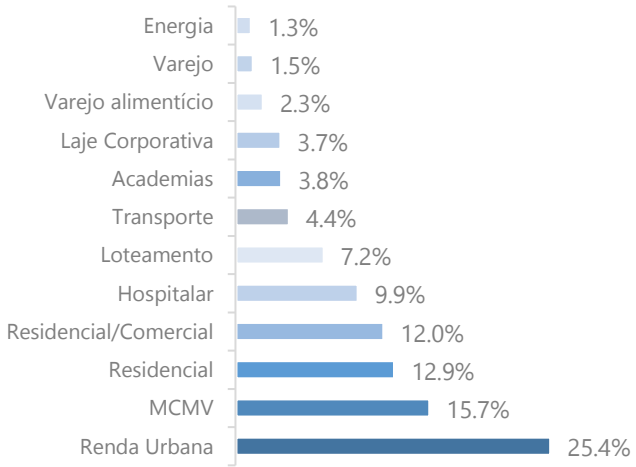


Indexação e MTM

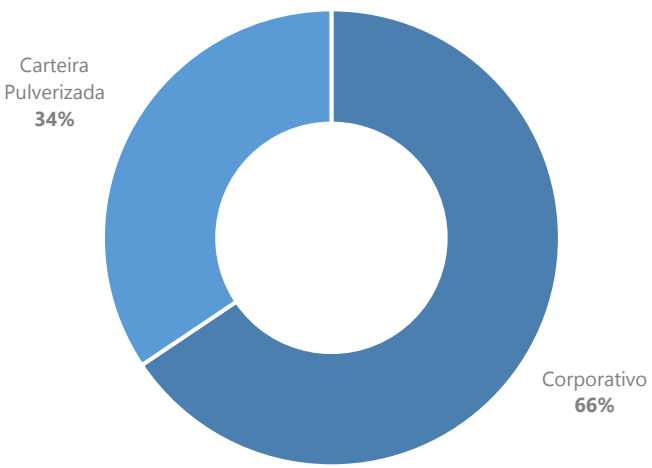


Carteira de CRI´S

Por segmento

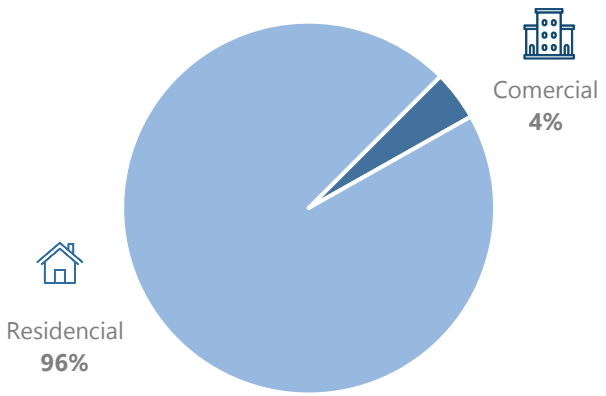


Por tipo de risco



Composição do Portfólio

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Corporativo – Tipo de Garantia

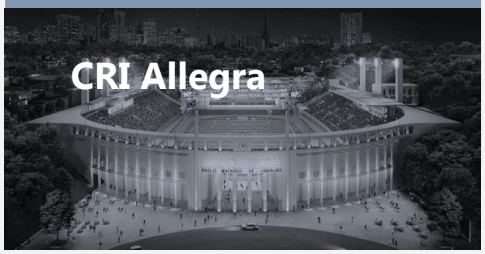
	AF/hipoteca de imóveis	AF de ações/cotas	Cessão de recebíveis/ dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Allegra		✓	✓	✓	✓	
Alphaville	✓		✓		✓	
Arena MRV		✓	✓		✓	
Cetilpark	✓		✓	✓	✓	✓
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Hapvida						
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
OPY	✓	✓	✓	✓	✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			
Pontte VI	✓				✓	✓
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Sinart		✓	✓	✓	✓	
Smartfit I e II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	

PORD11

Novembro/2025

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo



Taxa
CDI + 5.00% a.a.

Vencimento
Mar/2027

Amortização
Mensal

Garantias
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- AF – Cotas/Ações
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança

AllegraPacaembu CONCESSIONÁRIA

Comentários

A operação tem como objetivo financiar a conclusão das obras da concessionária **Allegra Pacaembu** que não só renovará o estádio municipal e o complexo poliesportivo contíguo, como também efetuará a construção de hotel, áreas comerciais, centro de convenções e arena de *e-sports*, elevando o empreendimento a uma categoria multiuso com diversas fontes de receita.

CRI Corporativo

Taxa
IPCA + 7.50% a.a.

Vencimento
Jul/2027

Amortização
Mensal

Garantias
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva

alphaville urbanismo

Comentários

A **Alphaville** foi fundada em 1973 e atua no segmento de loteamentos, sendo uma das maiores do Brasil no setor.

Possui empreendimentos em 23 estados do Brasil e sua holding é companhia de capital aberto listada na B3.

CRI Corporativo

Taxa
CDI + 5.25% a.a.

Vencimento
Set/2029

Amortização
Mensal

Garantias
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Alienação Fiduciária de Cotas.

ARENAMRV

Comentários

A **Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda**. tem como cotista o AVM Fundo de Investimento Imobiliário que é administrado pelo Inter DTVM. A Cia foi criada para gerir o complexo esportivo e de eventos ARENA MRV, que está localizado em Belo Horizonte/MG.

PORD11

Novembro/2025

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

Taxa
CDI + 5.20% a.a.

Vencimento
Jun/2029

Amortização
Irregular (Cash Sweep)

Garantias
- AF - Imóveis
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança
- Subordinação

Comentários

CRI para venda de estoque residencial em Blumenau. A operação conta com *cash sweep* de vendas, com *covenant* de LTV <50% em unidades prontas e recebíveis. O LTV é baseado no preço de vendas dos últimos seis meses das unidades em estoque. Além disso, conta com alienação fiduciária de imóvel fora do empreendimento com valor de venda forçada aproximado de R$18 milhões, fiança do sócio e subordinação.

CRI Corporativo

Taxa
IPCA + 9.25% a.a.

Vencimento
Jul/2031

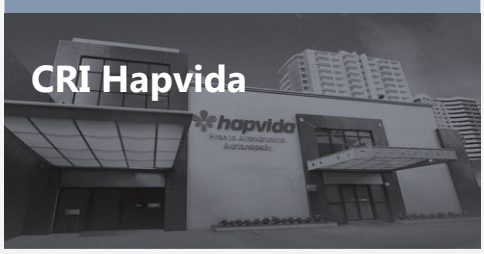
Amortização
Mensal

Garantias
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Liquidez

Comentários

A **Coteminas** foi fundada em 1967 em Minas Gerais e atua no segmento têxtil (Cama, Mesa e Banho) no Brasil e no exterior. A operação tem como lastro a antecipação de aluguéis terceiros em imóvel não operacional da empresa em São Gonçalo do Amarante/RN. Conta também com alienação fiduciária do imóvel com um LTV mínimo 50% atestado em laudo.

CRI Corporativo



Taxa
IPCA + 5.75% a.a.

Vencimento
Dez/2031

Amortização
Semestral

Garantias
- Clean – Risco Balanço Hapvida

Comentários

A **Hapvida** é a maior provedora de plano de saúde verticalizada do país. Possui 17.3% de *market share* e mais de 6.9 milhões de beneficiários. Atualmente a companhia conta com uma rede própria de 85 hospitais, mais de 340 centros clínicos, além de 77 prontos socorros e aproximadamente 300 laboratórios.

PORD11

Novembro/2025

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

CRI Mamma Jamma

Taxa
CDI + 5.00% a.a.

Vencimento
Out/2027

Amortização
Mensal

Garantias
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança
- Subordinação

MAMMA JAMMA
★ PIZZERIA RUSTICA ★

Comentários

Inaugurada em 2009 no bairro do Jardim Botânico, zona sul do Rio de Janeiro, a **Mamma Jamma** conta hoje com mais de dez restaurantes. A rede tem como carro chefe a sua pizza e também opera com outras vertentes de matriz italiana de forma a expandir o cardápio para outras ocasiões de consumo. O CRI tem como objetivo financiar a abertura de 5 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro.

CRI Corporativo

CRI Módena & Cipel

Taxa
CDI + 7.00% a.a.

Vencimento
Jul/2025

Amortização
Mensal

Garantias
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval
- Fundo de Reserva
- Fundo de Obra

Módena

Comentários

A **Módena e a Cipel** são construtoras e incorporadoras com mais de 30 anos de mercado focadas em imóveis residenciais, dentro do SFH, com raio de atuação de até 100 km de São Paulo Capital.

CRI Pulverizado

CRI MRV Flex II S1

Taxa
IPCA + 8.25% a.a.

Vencimento
Mar/2031

Amortização
Mensal

Garantias
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Fundo de Reserva
- Coobrigação parcial
- Subordinação

MRV

Comentários

A operação consiste da aquisição de carteira de recebíveis imobiliários de propriedade da **MRV** referente a venda de unidades residenciais, em especial, da linha Sensia, pela incorporadora para clientes de média renda. É uma cessão definitiva de créditos com coobrigação da MRV para distratos durante o período de construção dos empreendimentos e com alienação fiduciária das unidades após o habite-se.

PORD11

Novembro/2025

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

CRI Novo Mundo

Taxa
IPCA + 8.7694% a.a.

Vencimento
Jun/2028

Amortização
Mensal

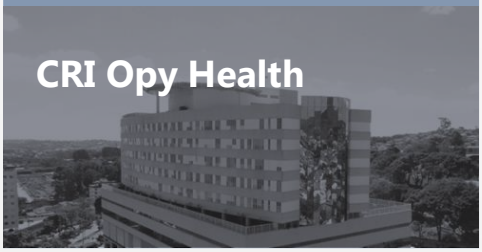
Garantias
- Aval/Fiança
- Cessão Fiduciária de Recebíveis

Comentários

A **Novo Mundo** é uma empresa varejista fundada em 1956.

Possui, aproximadamente, 143 lojas, localizadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Além disso conta com site e aplicativo com ~790 *sellers*. Atendendo ~3500 cidades do Brasil.

CRI Corporativo



CRI Opy Health

Taxa
IPCA + 7.3557% a.a.

Vencimento
Ago/2031

Amortização
Customizada

Garantias
- Alienação Fiduciária de Ações
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Reserva

Comentários

Controlada pelo **BTG Pactual**, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de três concessões de hospitais, em Belo Horizonte, Manaus e Goiânia.
A ONM Health é detentora da concessão administrativa para a implantação do Hospital Metropolitano Dr. Célio de Castro (HMDCC) em Belo Horizonte. A parceria público privada, estabelecida com a OPY Health em janeiro de 2020, tem prazo de 20 anos (até 2035), podendo ser estendida por mais 15 anos.

CRI Corporativo

Pátio Malzoni

Taxa
IPCA + 5.92% a.a.

Vencimento
Set/2031

Amortização
Mensal

Garantias
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis

Comentários

A operação consistiu de um financiamento para a aquisição de 6 lajes corporativas do edifício **Pátio Victor Malzoni**, que atualmente estão locadas para o Google, Casa dos Ventos e Planner. O devedor é o FII BlueMacaw Catuaí (BLCA11).

PORD11

Novembro/2025

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

Taxa
IPCA + 10.00% a.a

Vencimento
Fev/2045

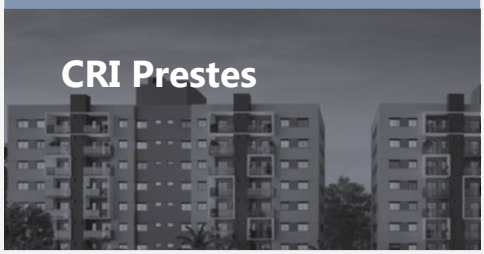
Amortização
Mensal

Garantias
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- Fundo de Reserva

Comentários

A **Pontte** é uma Fintech especializada em empréstimos pessoais com garantia em imóveis (home equity) com perfil majoritariamente residencial, ampla diversificação geográfica e um critério rigoroso de seleção de créditos.

CRI Corporativo



Taxa
CDI + 6.00% a.a.

Vencimento
Out/2026

Amortização
Mensal

Garantias
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Reserva

Comentários

A **Prestes** é uma das maiores construtoras do Paraná.

A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Minha Casa Minha Vida).

CRI Corporativo

Taxa
IPCA + 10.50% a.a.

Vencimento
Mai/2037

Amortização
Mensal

Garantias
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Cessão Fiduciária de Aluguéis
- AF de cotas da SPE
- Fundo de Reserva
- Aval dos sócios

Comentários

A **Sinart** é uma das maiores operadoras de terminais rodoviários do país, com presença em mais de 15 estados brasileiros com fluxo anual de passageiros superando os 80 milhões. A nova emissão será na subsidiaria do novo terminal rodoviário de Salvador para financiar o termino de obra.

PORD11

Novembro/2025

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

Taxa
CDI + 1.50% a.a.

Vencimento
Out/2029

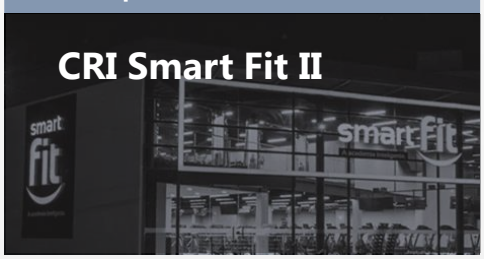
Amortização
Semestral

Garantias
- Clean – Risco Balanço Smartfit

Comentários

Com as primeiras academias abertas no Brasil em 2009, a **Smart Fit** é a líder do mercado de academias na América Latina, a quarta maior rede do mundo em número de clientes. Com presença em quatorze países da América Latina, a companhia detém liderança no Brasil, México, Colômbia, Chile e Peru. O CRI foi adquirido pela carteira do Fundo a CDI + 1.80% a.a.

CRI Corporativo



Taxa
IPCA + 7.3679% a.a.

Vencimento
Out/2029

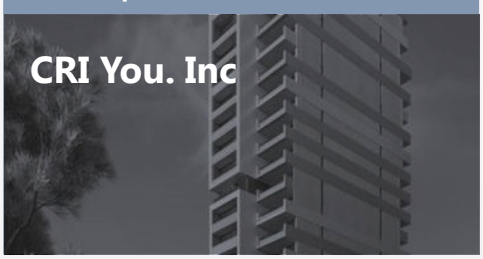
Amortização
Semestral

Garantias
- Clean – Risco Balanço Smartfit

Comentários

Com as primeiras academias abertas no Brasil em 2009, a **Smart Fit** é a líder do mercado de academias na América Latina, a quarta maior rede do mundo em número de clientes. Com presença em quatorze países da América Latina, a companhia detém liderança no Brasil, México, Colômbia, Chile e Peru. O CRI foi adquirido pela carteira do Fundo a CDI + 1.80% a.a.

CRI Corporativo



Taxa
CDI + 4.25% a.a.

Vencimento
Nov/2026

Amortização
Irregular (Cash Sweep)

Garantias
- AF - Imóveis
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- AF – Cotas/Ações
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança

Comentários

A **You.Inc** é um dos principais players em apartamentos inteligentes premium na cidade de São Paulo e tem como objetivo oferecer soluções de moradia e mobilidade urbana para os clientes.

PORD11

Novembro/2025

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

CRI Zircon

Taxa
CDI + 4.00% a.a.

Vencimento
Jun/2031

Amortização
Mensal

Garantias
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval dos sócios
- Fundo de Reserva

ZARIN

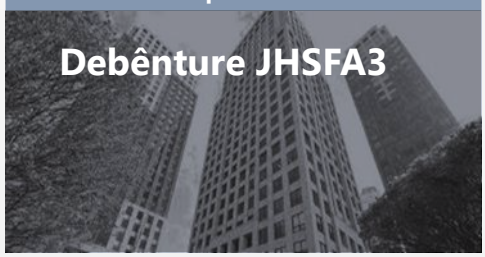
Comentários

A emissão foi realizada pela Zircon, subsidiária do grupo Zarin. Fundado em 2008, o Grupo Zarin atua em diversas frentes do mercado imobiliário, incluindo loteamento, incorporação (vertical e horizontal) e galpões logísticos, e possui um vasto histórico de empreendimentos entregues. A emissão na Zircon tem como finalidade o reperfilamento da dívida da empresa.

.

Debênture Corporativa

Debênture JHSFA3



Taxa de emissão
CDI + 2.20% a.a.

Taxa de aquisição
CDI + 1.58% a.a.

Vencimento
Dez/2027

Amortização
Mensal

Garantias
- Clean – Risco Balanço JHSF

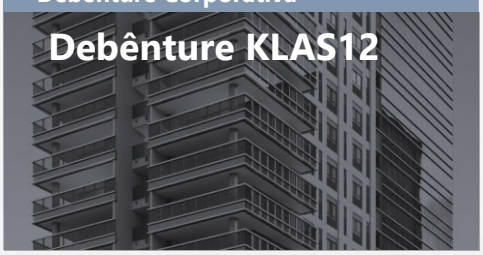
JHSF

Comentários

A **JHSF** é uma empresa brasileira aberta em bolsa focada no segmento de altíssima renda, que atua em incorporação imobiliária, shopping centers, hotelaria e aeroportos executivos. Destaca-se por empreendimentos como o Shopping Cidade Jardim, a Fazenda Boa Vista e o Aeroporto Catarina. Seu modelo de negócios prioriza ativos exclusivos que tenham geração de caixa recorrente.

Debênture Corporativa

Debênture KLAS12



Taxa
CDI + 2.80% a.a.

Vencimento
Ago/2026

Amortização
Mensal

Garantias
- Clean – Risco Balanço Kallas

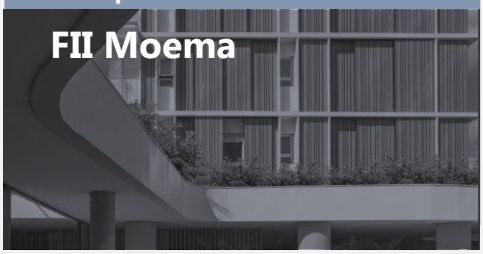
kallas INCORPORADORA

Comentários

O Grupo Kallas foi fundado em 1983 pelo engenheiro Emílio Kallas. A empresa atua como incorporadora e construtora, desenvolvendo empreendimentos residenciais, com presença tanto no MCMV quanto no médio e alto padrão.

CRI Corporativo

FII Moema



Taxa
IPCA + 8.50% a.a.

Vencimento
Dez/2028

Amortização
Mensal

Garantias
- Imóvel
- Opção de Venda no final do contrato
- Fluxo de Aluguel

Comentários

O FII Moema tem como único ativo um imóvel em área nobre de São Paulo. A Operação é um *sale and leaseback* e o que garante a rentabilidade contratada são os fluxos de pagamentos de alugueis. No final do prazo da operação temos uma opção de venda do imóvel descontando o valor dos alugueis recebidos no período.

ESTRATÉGIA CORE
CRIs Pulverizados
Breve descrição

A **estratégia de CRIs pulverizados** busca exposição a portfólios diversificados de crédito imobiliário. O lastro dos CRIs são conjuntos de CCIs representativas do financiamento obtido por adquirentes de unidades imobiliárias. Esses portfólios são adquiridos de diversas incorporadoras, sendo que ocasionalmente também de outros cedentes.

- O Fundo busca estruturas que tragam alguma combinação das seguintes características:
- Alienação fiduciária do imóvel objeto do financiamento;
- Coobrigação da cedente e/ou *put-back;*
- Proteção contra pré-pagamento;
- Subordinação, seja via cota subordinada e/ou via excesso de spread na cessão;
- Pool de ativos com boa razão de garantia;
- Pool de ativos com bom histórico de crédito;
- Pool de ativos atrelados a empreendimento com bom histórico de vendas e liquidez;
- Pool de ativos majoritariamente composto por imóveis residenciais;
- Fundo de reserva e/ou fundo de despesas.

ESTRATÉGIA CORE
CRIs Corporativos
Breve descrição

A estratégia de **CRIs corporativos** busca exposição a companhias e/ou estruturas que contem com boa previsibilidade de receita, conferindo alta capacidade de pagamento em cenários diversos. Além da análise dos balanços das empresas, é importante observar sua estrutura acionária e a governança.

- O Fundo busca estruturas que tragam alguma combinação das seguintes garantias/condições:
- Alienação Fiduciária (AF) de imóvel, preferencialmente não-operacional;
- Alienação Fiduciária (AF) de ações;
- Cessão de recebíveis;
- Aval ou fiança dos sócios e/ou de outras empresas coligadas;
- Subordinação, se aplicável;
- Fundo de reserva e fundo de despesas;
- *Covenants* de alavancagem;
- *Covenants* de arrecadação mínima de recebíveis;
- Os CRIs corporativos são instrumentos interessantes para as companhias tomadoras de recursos pois, em muitos casos, conseguem oferecer um prazo mais longo do que outras alternativas de financiamento.

Dados Gerais do Fundo

Periodicidade dos Dividendos	Mensal
Número de cotistas*	46.747
Patrimônio Líquido*	R$ 357.252.959,06
Quantidade de cotas	37,283,750
Público alvo	Investidores em Geral
Pagamento de Dividendos	5º dia útil
Categoria ANBIMA	Fundos de Investimento Imobiliário
Taxa de Administração	0.9% a.a.
Taxa de Performance	15.0% do que exceder o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA
Data de pagamento da venda das cotas	D+2 na Bovespa
Valor Patrimonial da Cota*	9,58
Valor de Mercado da Cota*	8,07
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A
Auditor	KPMG Auditores Independentes
Gestor	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
Início da 1ª distribuição	29 nov. 2012
Encerramento da 1ª distribuição	12 dez. 2012
Início da 2ª distribuição	14 fev. 2020
Encerramento da 2ª distribuição	23 mar. 2020
Início da 3ª distribuição	25 mai. 2021
Encerramento da 3ª distribuição	23 jun. 2021

(*) Fechamento do último mês calendário

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: http://www.oliveiratrust.com.br/portal/

POLO
capital management

www.polocapital.com