

Novembro/2021

CARTA MENSAL

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO
capital management

Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:
PORD11

Novembro/2021



Estratégia e Objetivo

O Polo Crédito Imobiliário FII tem como objetivo proporcionar ao cotista um retorno superior ao benchmark (Composto pelo Yield diário do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B)), investindo em uma carteira de recebíveis imobiliários de risco relativamente baixo.

O portfólio do Polo Crédito Imobiliário FII consiste primordialmente em CRIs pulverizados com garantias em imóvel performado, CRIs corporativos com alienação fiduciária de imóvel performado e/ou cessão de recebíveis, além de CRIs lastreados em cessão de rendas de aluguel. Tem como estratégia satélite CRIs pulverizados residencial/comercial performados mezanino e/ou subordinados e FIIs como instrumento de carregamento e/ou ganho de capital.



Características

- **Código de Negociação:** PORD 11
- **Periodicidade dos Dividendos:** Mensal
- **Número de cotistas:*** 13.877
- **Patrimônio Líquido:*** R\$ 369,263,819.76
- **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, paga até o 5º dia útil de cada mês.
- **Data de pagamento da venda das cotas:** D+2 na Bovespa.
- **Valor Patrimonial da Cota*:** 99.04
- **Valor de Mercado da Cota*:** 91.32
- **Administrador:** Oliveira Trust DTVM S.A.
- **Custodiante:** Oliveira Trust DTVM S.A.
- **Auditor:** Ernst & Young 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



O fundo distribuiu R\$ 1,11 por cota referente a novembro, sendo que em 12 meses a distribuição cumulativa atingiu R\$ 11,16 por cota.

Nessa última comunicação de 2021, é interessante reportar que a carteira atual conta com inflação não-distribuída de ~R\$ 1,98 por cota, referente a CRIs ainda em carência (ciclo de investimentos da 3ª emissão). Dada a distribuição em regime de caixa prevista na regulação dos FIIs, há um descasamento entre accrual e distribuição durante o período de carência dos Cris. No caso do PORD11, esses ganhos serão monetizados ao longo de 2022 e então impactarão a distribuição. Além disso, há dividendos represados do LFTT11 que montam a R\$ 0,64 por cota do PORD11 e que estimamos que serão pagos à medida que o fundo realize seus estoques, impactando também a distribuição do PORD11.

Em novembro e no início de dezembro, tivemos alguns movimentos na carteira que merecem comentário.

- Em novembro e no início de dezembro, vendemos no secundário a totalidade dos CRIs Even e Helbor que havíamos adquirido com deságio durante a pandemia. Com isso, levantamos caixa para investir em novas operações com liquidações previstas para dezembro que contam com remuneração mais alta.
- Tivemos o pré-pagamento do CRI Tellus (IPCA+6,45%). Como já escrevemos no passado, o pré-pagamento de uma operação tem um componente de “boa notícia” e outro de “má notícia”. A parte boa é que o credor recebe um pênalti de pré-pagamento, e a parte ruim é que o capital tem que ser reinvestido fora do planejamento ordinário do gestor. Porém, o conceito mais importante é que alguma incidência de pré-pagamento é natural em um bom portfólio de crédito, indicando que as operações em carteira extraem um bom retorno-risco do sacado, e/ou que utilizam excelentes razões de garantia. O pré-pagamento indica que a análise de crédito e a estruturação foram vencedoras na concepção da operação, bem como a taxa firmada. (Isso não indica que uma carteira sem pré-pagamento seja necessariamente um mau portfólio).
- Adquirimos posição adicional no CRI Coteminas na curva (IPCA+8%), via transação no mercado secundário. A operação conta com garantia de AF de imóveis, cessão de fluxo de aluguéis e aval.

O caixa disponível será investido em dezembro (previsão) nas seguintes operações já contratadas e que serão descritas na próxima carta: CRI Corporativo CDI+5,25%, e CRI Corporativo CDI+6%. Ao final deste movimento, teremos aumentado em 4 a 5pp a fatia do PL investido em “CDI mais” em comparação à exposição do final de outubro.

Paralelamente, estamos monitorando novas oportunidades de compra de CRIs no secundário.

O fundo conta com uma diversificação de indexador importante na carteira considerando as projeções para o próximo ano e as incertezas associadas ao ciclo econômico e ao ano eleitoral. Julgamos interessante manter essa característica na carteira.

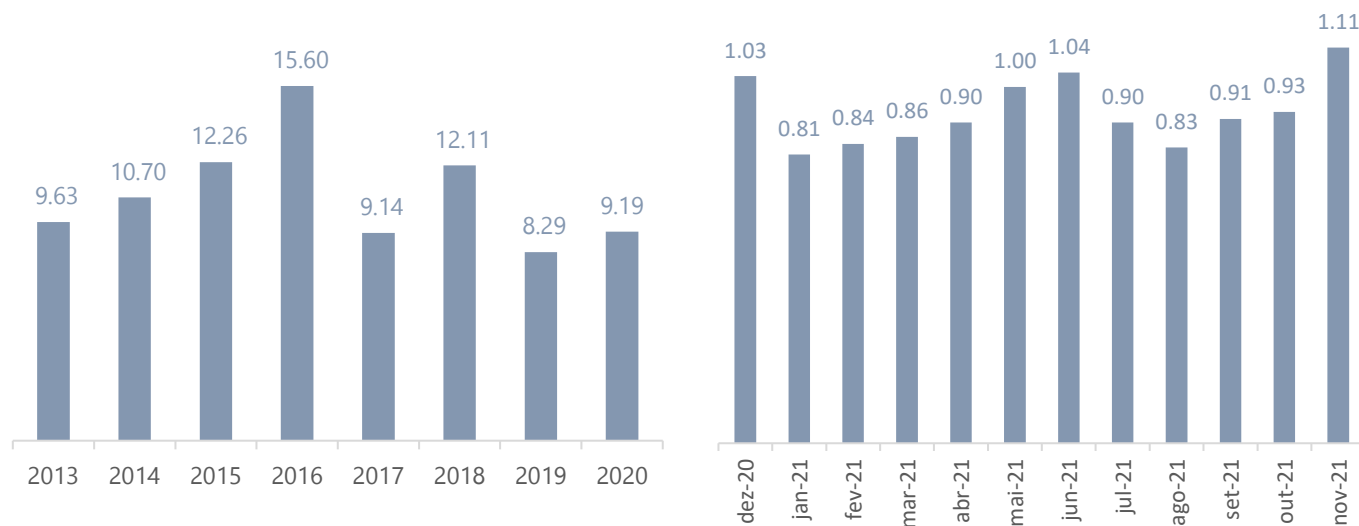


Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo 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 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/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

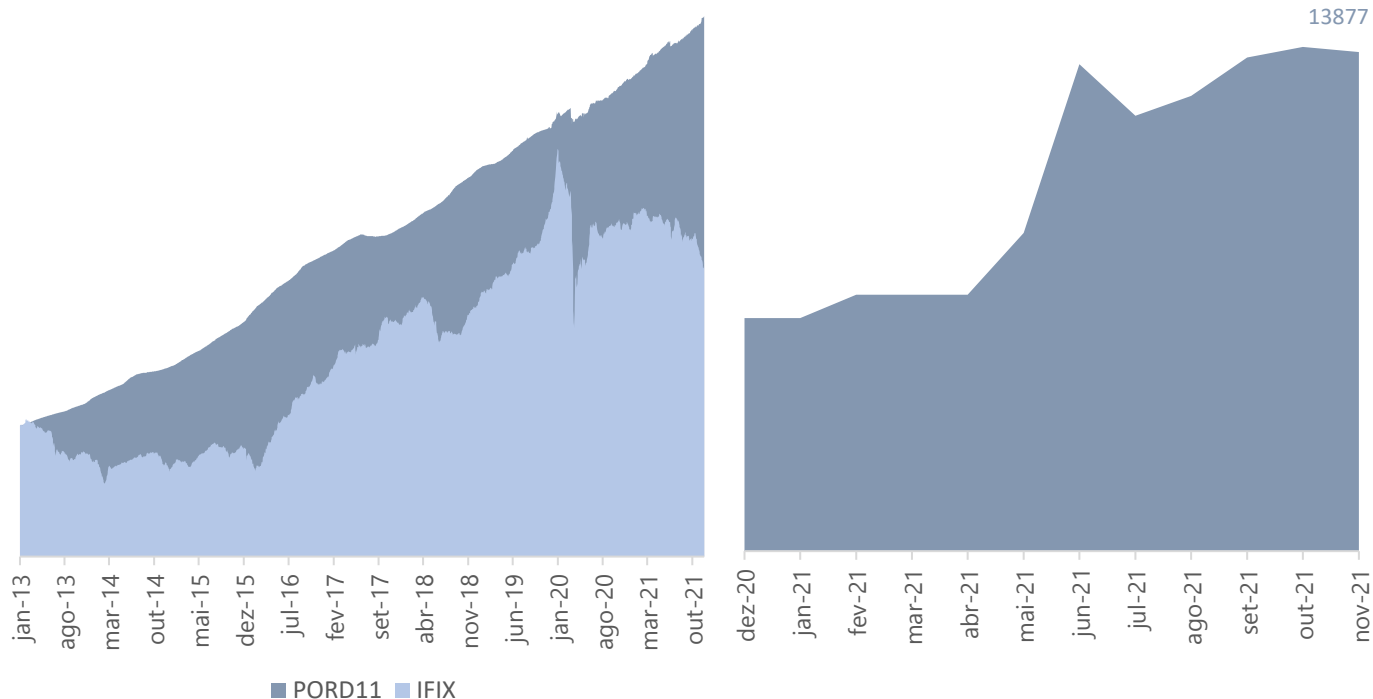


Histórico Distribuição por cota



Rentabilidade Efetiva PORD vs IFIX

Número de Cotistas



(*) Fechamento do último mês calendário



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/>



Performance Acumulada

Polo Crédito Imobiliário FII

Novembro 2021
Código de negociação: PORD11

	NOVEMBRO	2021	INÍCIO
FUNDO	1,38%	10,78%	163,50%
Benchmark ¹	0,40%	3,20%	135,66%

¹Até 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. ²Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Nov-21	Oct-21	Acum. 2021
Resultado Ativos			
CRI - Juros	4,409,885	3,289,677	25,559,087
Ganhos Realizados FII	79,822	573,088	2,431,382
Debêntures - Juros	132,201	124,919	1,085,439
Adiantamento de Operações	(338,197)	-	458,090
Total Ativos	4,283,710	3,987,685	29,533,997
Resultado Financeiro			-
Receitas Financeiras	124,771	62,898	1,724,445
Despesas Financeiras	-	-	-
Total Financeiro	124,771	62,898	1,724,445
Despesas do Fundo	(269,985)	(585,668)	(3,697,073)
Resultado Total	4,138,496	3,464,915	27,561,369
Rendimento Distribuído	4,138,496	3,467,389	24,062,304
Quantidade de Cotas	3,728,375	3,728,375	
Rendimento/Cota Total	1.11	0.93	9.02

Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	-
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	(0)
Resultado Acumulado Não distribuído Final	(0)



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/>

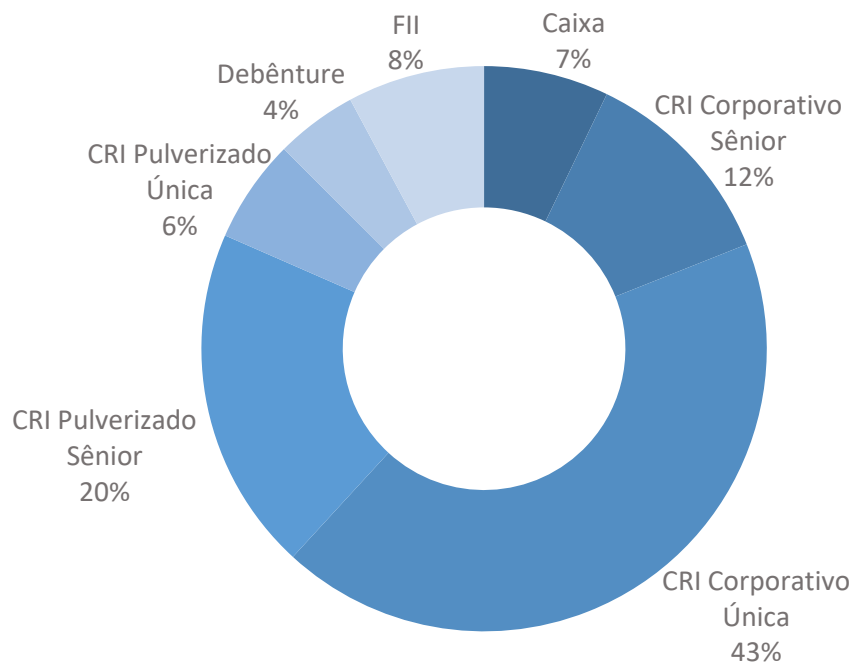


Composição do Portfólio

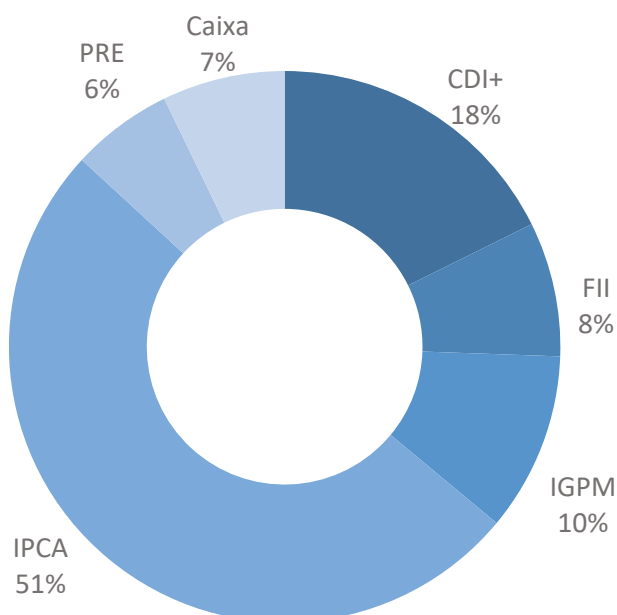
Polo Crédito Imobiliário FII

Novembro 2021
Código de negociação: PORD11

Breakdown da Carteira (%PL)



Exposição por Indexador(%PL)



Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (%a.a.)
CDI+	5.65%
IGPM+	8.61%
IPCA+	7.42%
PRE	10.00%

*Indexador das operações de crédito



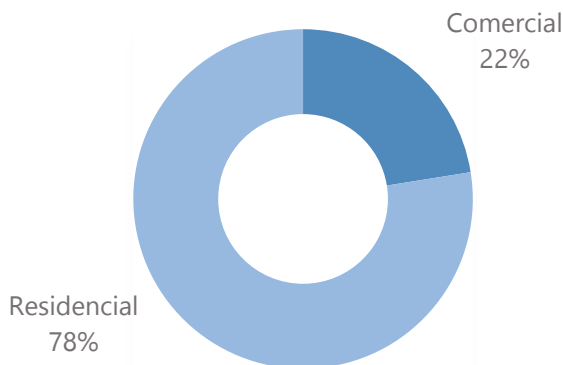
Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo 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/>



Tipos de CRI

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Corporativo – Tipo de Garantia

	AF/hipoteca imóveis	AF ações / cotas	Cessão recebíveis/ dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Socicam			✓	✓	✓	✓
Olímpia		✓	✓	✓	✓	✓
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Helbor VII	✓		✓		✓	
Módena	✓		✓	✓	✓	
Alcolina	✓		✓	✓	✓	
Comfrio	✓		✓	✓	✓	
Tecnisa		✓				
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville			✓		✓	
OPY		✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Bait	✓	✓	✓	✓		✓
Deb. TRIS16		✓				
Riserva Uno	✓	✓				✓



Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Financeiro	Indexador	Spread	Vencimento
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	8.60%	31,762.03	IPCA	6.5% a.a.	ago'31
CRI - COTEMINAS	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.66%	28,289.16	IPCA	8.0%aa	jul'31
CRI - PRESTES	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	7.63%	28,183.43	CDI+	6.0% a.a.	ago'25
LOFT II FII	LFTT11	FII	-	-	7.34%	27,097.66	-	-	-
CRI - COMFRIO	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	7.14%	26,382.33	IPCA	7.6%aa	dez'25
CRI - ALPHAVILLE	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	5.92%	21,868.28	IPCA	8.0%aa	jul'27
CRI - Cedentes SPES Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	5.92%	21,856.43	PRE	10.0%aa	jun'27
CRI - BAIT	21I0566602	Corporativo	Sênior	RK14 SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	5.53%	20,408.82	IPCA	7.0% a.a.	set'25
CRI Socicam	19E0959096	Corporativo	Sênior	Socicam	4.99%	18,437.94	IGPM	9.0%aa	dez'26
CRI - OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	4.71%	17,400.07	IPCA	7.36% a.a.	ago'31
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	4.69%	17,305.82	CDI+	8.0%aa	ago'25
Debênture Trisul	TRIS16	Corporativo	Única	Trisul S.A.	4.67%	17,227.30	CDI+	3.2%aa	mar'23
CRI - BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	4.50%	16,630.96	IPCA	8.25%aa	dez'24
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.54%	13,068.63	IGPM	8.0%aa	set'30
CRI - TECNISA	21B0544455	Corporativo	Única	Tecnisa S.A.	2.84%	10,476.72	IPCA	5.9426% a.a.	fev'26
FII RIZA TX	RZTR11	FII	-	-	1.74%	6,426.51	-	-	-
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.19%	4,396.51	IPCA	8.0%aa	set'30
CRI Módena & Cipel	20G0754279	Corporativo	Única	Projeto Sky Terrenos SPE Ltda	0.95%	3,514.96	IPCA	9.0%aa	jul'25
CRI - SPE Olímpia Park	20A0813348	Corporativo	Sênior	SPE Olímpia Park Q27 Empreendimentos Imob. S.A.	0.70%	2,600.01	IPCA	8.0%aa	fev'26
Cri São Carlos	12H0028369	Corporativo	Mezanino	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.69%	2,563.24	IPCA	6.5%aa	ago'24
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.68%	2,500.13	IGPM	8.0%aa	fev'24
CRI Reserva Uno	12B0016437	Corporativo	Sênior	-	0.59%	2,173.77	-	-	-
CRI HELBOR VII	19L0906036	Corporativo	Única	Helbor Empreendimentos S.A.	0.56%	2,067.77	CDI+	1.5%aa Tx de Compra*: 2.8%aa	dez'24
FII OURIOLOG	OULG11	FII	-	-	0.45%	1,659.52	-	-	-
CRI Pulverizado 53	17D0097824	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.42%	1,533.42	IGPM	8.0%aa	jun'28
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.41%	1,500.33	IGPM	8.5%aa	set'24
CRI Pulverizado 44	16H0210048	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.25%	908.09	IGPM	10.0%aa	nov'22
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.14%	508.93	IGPM	9.5%aa	jul'21
LOFT II FII	LFTT12	FII	-	-	0.05%	186.78	-	-	-



CRI Socicam	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IGPM + 9.00% a.a.	Cessão Fiduciária de Recebíveis	O grupo Socicam é líder no país na operação de terminais rodoviários e urbanos, com presença também em aeroportos e portos, além de outros espaços. A empresa possui 47 anos de atuação nessas linhas de negócio, iniciado com a administração de terminais rodoviários. Administra o maior terminal rodoviário da América Latina. Em 2005 assumiu a administração dos primeiros aeroportos de seu portfólio. Em 2006 iniciou a divisão de Infraestrutura Social, implantando e administrando Centrais de Atendimento ao Cidadão, como Poupatempo (SP) e Faça Fácil (ES). A Socicam venceu licitação em Jan/16 para administrar a gestão da área comercial do Aeroporto Internacional de Goiânia.
Vencimento	Dez/2026	- Subordinação - Fiança e Coobrigação	
Amortização	Mensal	Fundo de Reserva	

CRI Olímpia Sr	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA+ 8.00% a.a.	Cessão Fiduciária de Recebíveis	A SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma empresa do Grupo Natos que foi constituído para o desenvolvimento do empreendimento Olímpia Park Resort de multipropriedade entregue em 2019.
Vencimento	Fev/2026	- Alienação Fiduciária de Ações - Subordinação	
Amortização	Mensal	- Fiança e Coobrigação - Fundo de Reserva	

CRI São Carlos	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 6.50% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	A São Carlos Empreendimentos é uma das principais empresas de investimentos em imóveis comerciais do Brasil. A Companhia deu início às suas operações em 1989 e é proprietária e operadora de um portfólio de edifícios de escritórios de alto padrão e centros de conveniência situados em São Paulo e no Rio de Janeiro.
Vencimento	Ago/2024	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Fiança - Fundo de Reserva	



CRI Helbor VII	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 1.50% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	A Helbor é uma incorporadora brasileira focada em imóveis residenciais e comerciais, com mais de 42 anos de existência, tendo forte presença na região metropolitana de São Paulo. Possui mais de 37,5 mil unidades entregues, presente em 30 cidades e 10 estados.
Vencimento	Dez/2024	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Fundo de Reserva	

CRI Módena & Cipel	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.00% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	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.
Vencimento	Jul/2025	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Aval ▪ Fundo de Reserva ▪ Fundo de Obra	

CRI Alcolina	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 8.00% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	A Alcolina é uma empresa brasileira que produz químicos o processo de produção diversos produtos voltados para o agronegócio, com foco no setor sucroenergético, além de possuir linhas de químicos para tratamento de águas e efluentes. Com mais de 24 anos de existência, possui grandes multinacionais como parceiras no desenvolvimento de produtos e uma vasta carteira de clientes nacionais e internacionais.
Vencimento	Ago/2025	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Aval e Coobrigação ▪ Fundo de Reserva	



CRI OPY Health	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.36% a.a.	Alienação Fiduciária de Ações	Controlada pela IG4 Capital, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de duas concessões de hospitais, uma em BH e outra em Manaus. 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.
Vencimento	Ago/2031	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Customizada	- Fiança - Fundo de Reserva	

CRI Prestes	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 6.00% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	A Prestes é uma das maiores construtoras do Paraná. A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Casa Verde e Amarela).
Vencimento	Ago/2025	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Fiança - Fundo de Reserva	

CRI BAIT	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.00% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	A BAIT Inc surgiu em 2017 com foco de atuação na zona sul do Rio de Janeiro e voltada ao público de média/alta renda. Com origem na união entre a Galt Capital, gestora de recursos de terceiros da família Klabin com mais de 10 anos de mercado e o ex-executivo do mercado financeiro e imobiliário Henrique Blecher, o braço imobiliário entregou seu primeiro empreendimento em 2019.
Vencimento	Set/2025	Alienação Fiduciária de Cotas	
Amortização	Mensal	- Cessão Fiduciária de Recebíveis - Subordinação - Aval	



CRI Comfrio	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.60% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	A Comfrio foi fundada em 1996 é a maior empresa brasileira de inteligência em soluções logísticas de frio para a cadeia de alimentos e agronegócios, desenvolvendo soluções logísticas inteligentes desde a distribuição de sementes para o agronegócio até restaurantes do <i>food service</i> .
Vencimento	Dez/2025	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Fiança - Fundo de Reserva	

CRI Tecnisa	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 5.9426% a.a.	AF de cotas	A Tecnisa é uma das maiores construtoras de alto padrão do Brasil. É companhia de capital aberto listada na B3.
Vencimento	Ago/2025		
Amortização	Mensal		

CRI Coteminas	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.00% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	A Coteminas foi fundada em 1967 em Minas Gerais e atua no segmento têxtil (Cama, Mesa e Banho) no Brasil e no exterior. Suas principais marcas são a Artex, Santista, Casa Moisés e MMartan.
Vencimento	Jul/2031	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Fiança - Fundo de Liquidez	

CRI Alphaville	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.00% a.a.	Cessão Fiduciária de Recebíveis	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.
Vencimento	Jul/2027	Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		



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/>



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 Pulverizados – 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.



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/>