

Outubro/2022

CARTA MENSAL

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO
capital management

Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:
PORD11

Outubro/2022



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 carregue e/ou ganho de capital.



Características

- **Código de Negociação:** PORD 11
- **Periodicidade dos Dividendos:** Mensal
- **Número de cotistas:*** 21.834
- **Patrimônio Líquido:*** R\$ 364.845.457,60
- **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 semestre.
- **Data de pagamento da venda das cotas:** D+2 na Bovespa.
- **Valor Patrimonial da Cota*:** 97.86
- **Valor de Mercado da Cota*:** 95.71
- **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\$ 0,90 referentes à competência de outubro/2022. Nos últimos 12 meses, a distribuição acumulada atingiu R\$ 14,98.

Apesar do fim do ciclo eleitoral, ainda há incertezas relevantes em relação ao novo governo. As primeiras indicações no âmbito da economia não são positivas, sinalizando pouco compromisso com a estabilidade fiscal, inclusive ressuscitando artifícios contábeis para massagear os números.

Tal insegurança ocasionou uma expressiva abertura na curva pré e nas NTN-B's. Mesmo nos níveis atuais, não podemos afirmar que "o pior já passou". O gráfico abaixo mostra que no governo Dilma 2, marcado pela irresponsabilidade fiscal, as B's de 5 anos testaram o patamar de 8%aa.



Fonte: Bloomberg.

Por um outro ângulo os investidores estrangeiros estão demonstrando interesse pelo país e, à medida que exista mais clareza com o novo governo, poderemos observar um fluxo de recursos estrangeiros para o país.

Neste ambiente, temos sido mais conservadores com novos investimentos. Entendemos ser melhor passar algumas oportunidades do que investir em papéis que, rapidamente, podem se mostrar ineficientes (seja em taxa e/ou em risco).



Ainda assim, o bom carregamento da carteira tem garantido uma boa remuneração neste ínterim. Estamos atentos não só ao cenário macro, mas também a operações que julguemos muito resilientes a despeito do panorama incerto, bem como a oportunidades no secundário.

Um exemplo: já em novembro finalizamos o investimento em um novo CRI sênior a CDI+5%, com 40% de subordinação. Trata-se de uma operação com uma rede de restaurantes, contando com garantia de recebíveis de cartão de crédito e avais. Na próxima carta reportaremos com detalhes.

Outro ponto que tem chamado a atenção é o mercado BTC para cotas de FIIs. Temos visto fundos de CRIs sendo alugados (doados) a taxas bem gordas, 5%aa ou mais. Se o papel tem um yield base de 13%aa, por exemplo, o combo de carregar o papel e receber aluguel resulta em rentabilidade nominal próxima a 18%aa. Certamente que a estratégia assume risco de volatilidade MTM, especialmente com a incerteza acerca de estrutura a termo de juros que foi discutida. No entanto, estamos estudando o tema com afinco. (Infelizmente, a regulação vigente não permite ao FII comprar cotas de sua própria emissão).

Um outro comentário que vale a reflexão. A partir de janeiro/2023, as carteiras de renda fixa de pessoas físicas serão marcadas a mercado. Várias companhias de altíssima qualidade conseguiram emitir CRIs longos nos últimos anos, muitas vezes a spreads bem apertados versus a taxa das B's que vigorava no momento da emissão. Com a abertura (e a volatilidade) da curva, é quase certo que muitas contas tenham variação negativa de patrimônio e que a volatilidade surpreenda muitos investidores.

Vislumbramos dois efeitos que podem decorrer dessa dinâmica. Primeiramente, pode haver uma pressão vendedora de investidores que imaginavam que renda fixa não carregava risco de preço. Ou, no mínimo, afastar investidores de novas emissões que venham a mercado, o que pode contribuir para uma melhoria dos spreads (i.e. mais prêmio) no mercado primário de CRIs.

Em segundo lugar, é possível que haja um fluxo de recursos para os fundos de papel, com investidores buscando uma gestão profissional uma vez que a realidade da volatilidade/risco passará a ser refletida em seus extratos. Na configuração atual de mercado, parece haver "volatilidade demais" nos fundos de CRIs (ver tabela abaixo) e "volatilidade de menos" na marcação dos papéis.



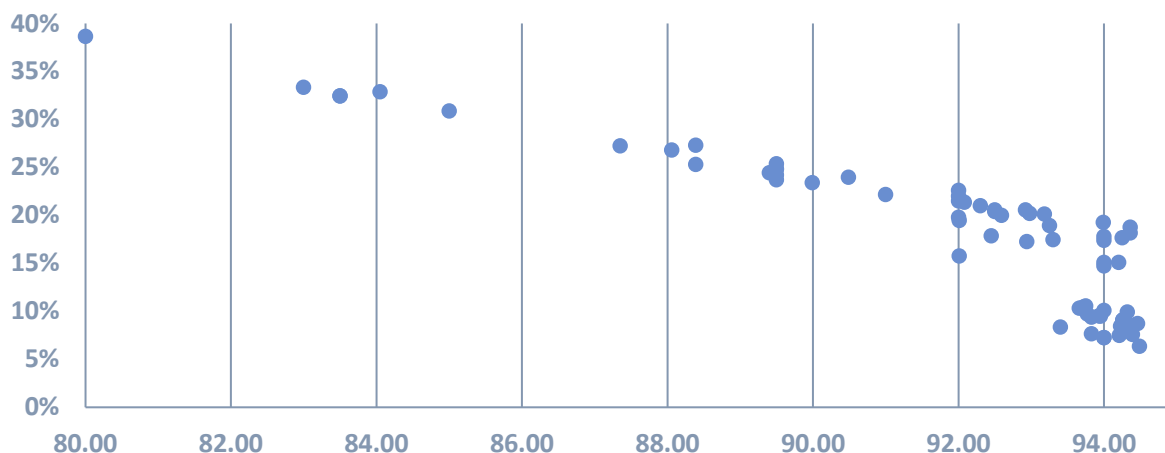
Vol de 60 dias anualizada	Pico de 2019	Pico de 2020	Pico de 2021	Pico de 2022	Leitura mais recente
IMA-B 5	6,2%	24,7%	7,8%	6,0%	5,7%
FII's CRI (range)	14,4% a 28,3%	32,4% a 44,2%	10,3% a 27,1%	10,7% a 19,7%	8,6% a 9,8%
FII's CRI (média)	21,3%	39,2%	15,3%	15,1%	9,2%

FII's CRI = 4 dos maiores fundos de CRI componentes do IFIX / Fonte: Bloomberg

A tabela mostra que a volatilidade dos principais fundos de papel componentes do IFIX é muito superior à volatilidade do IMA-B 5. Há uma diferença de liquidez nos ativos, porém apenas uma volatilidade gigantesca no risco de crédito poderia justificar essa discrepância. Mesmo considerando que nos FIIs houve ruído sobre tributação, regulação, etc, consideramos que o "gap" é uma ineficiência que deverá ser revertida. Ao menos uma parte da assimetria será aplacada com a marcação a mercado das carteiras individuais, é possível que – aos poucos – isso se converta em menor volatilidade nos fundos de papel.

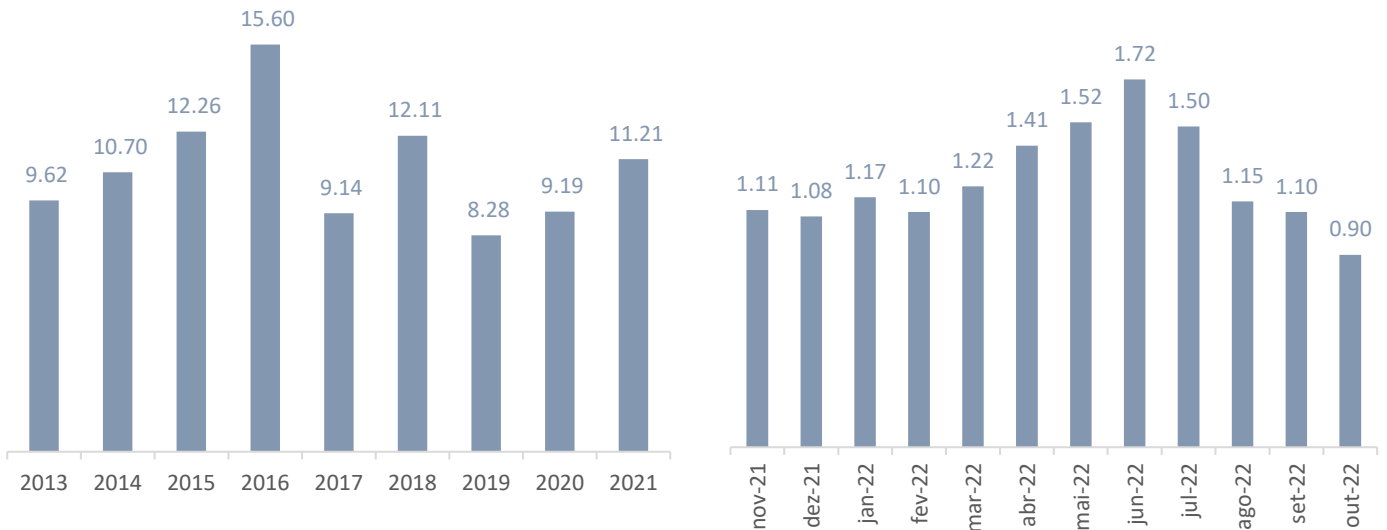
Infelizmente, a regulação vigente não permite ao FII comprar cotas de sua própria emissão. O estudo abaixo mostra que, historicamente, qualquer compra das cotas do fundo a uma cota abaixo de R\$ 94.5 gerou um excedente de retorno relevante sobre o CDI em janelas de 12 meses (considera o retorno agregado dos dividendos e a venda da cota em bolsa 12 meses depois).

Alfa PORD sobre CDI em 12 meses (CDI + %)

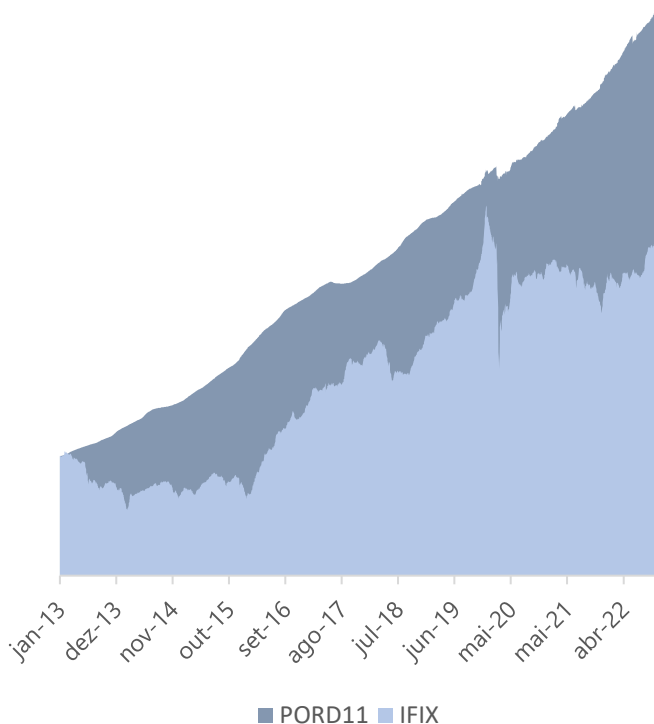




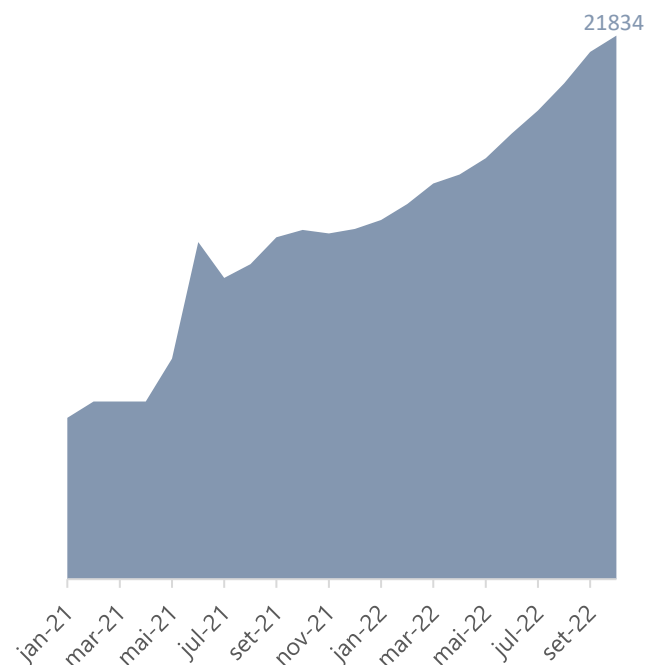
Histórico Distribuição por cota



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

Outubro 2022
Código de negociação: PORD11

	Outubro	2022	INÍCIO
FUNDO	0,83%	11,99%	199,27%
Benchmark ¹	0,46%	5,17%	149,01%

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	Out-22	Set-22	Acum. 2022
Resultado Ativos			
CRI - Juros	3,577,177	4,311,406	50,313,811
Ganhos Realizados FII	-	141,343	3,239,693
Debêntures - Juros	-	-	-
Adiantamento de Operações	-	-	-
Total Ativos	3,577,177	4,452,748	53,553,504
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	474,834	229,676	1,860,218
Despesas Financeiras	-	-	-
Total Financeiro	474,834	229,676	1,860,218
Despesas do Fundo	(847,598)	(852,576)	(7,650,533)
Resultado Total	3,204,412	3,829,848	47,763,188
Rendimento Distribuído	3,355,538	4,101,213	47,685,916
Quantidade de Cotas	3,728,375	3,728,375	50,313,811
Rendimento/Cota Total	0.90	1.10	-

Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	228,397
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	(151,125)
Resultado Acumulado Não distribuído Final	77,272



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/>



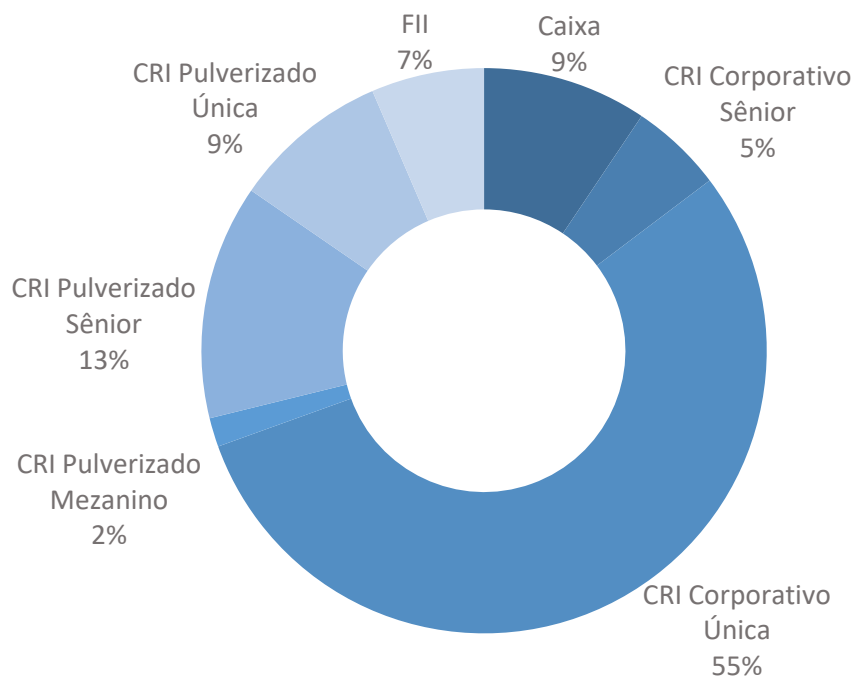


Composição do Portfólio

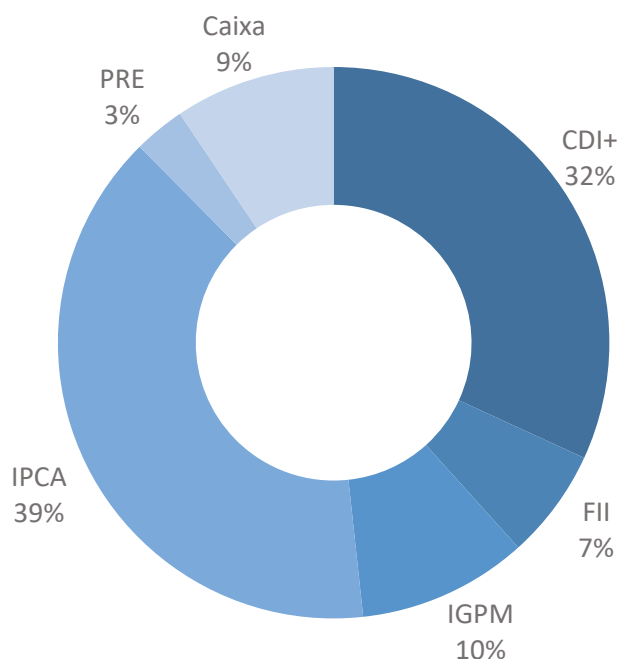
Polo Crédito Imobiliário FII

Outubro 2022
Código de negociação: PORD11

Breakdown da Carteira (%PL)



Exposição por Indexador(%PL)



Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (%a.a.)
CDI+	5.17%
IGPM+	8.37%
IPCA+	7.76%
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/>

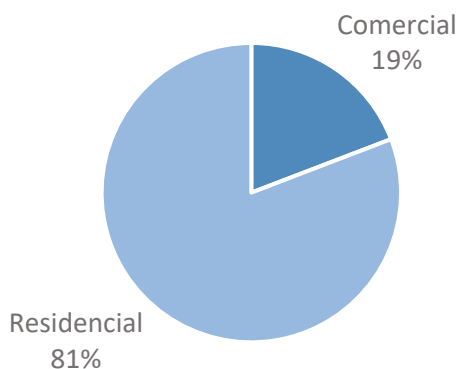


Tipos de CRI

Polo Crédito Imobiliário FII

Outubro 2022
Código de negociação: PORD11

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 - Goiânia			✓	✓	✓	✓
Olímpia		✓	✓	✓	✓	✓
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Módena	✓		✓	✓	✓	
Alcolina	✓		✓	✓	✓	
Comfrio	✓		✓	✓	✓	
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville			✓		✓	
OPY		✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Arena MRV			✓		✓	
Stock Tech			✓	✓	✓	
Riserva Uno	✓	✓				✓
Socicam - Tietê			✓	✓	✓	
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Allegra	✓	✓	✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
Nova Colorado		✓	✓	✓	✓	



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/>



Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Financeiro	Indexador	Spread	Vencimento
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	7.88%	28,733.59	CDI+	4.75%aa	dez'26
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.62%	27,818.73	IPCA	8.0%aa	jul'31
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	6.49%	23,663.04	IPCA	6.5% a.a.	ago'31
CRI Comfrio	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	6.35%	23,171.96	IPCA	7.6%aa	dez'25
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	6.29%	22,959.20	CDI+	6.0% a.a.	ago'25
LOFT II FII	LFTT11	FII	-	-	6.10%	22,257.08	-	-	-
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.10%	18,596.23	IPCA	7.36% a.a.	ago'31
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A.	4.98%	18,160.94	IPCA	8.0%aa	jul'27
CRI Socicam - Goiânia	19E0959096	Corporativo	Sênior	Socicam	4.88%	17,803.89	IGPM	9.0%aa	dez'26
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.14%	15,116.58	CDI+	5.0%aa	mar'27
CRI - MRV PRO SOLUTO	22E1313806	Pulverizado	Única	Pulverizado	4.03%	14,694.41	CDI+	3.5%aa	jun'27
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	3.55%	12,937.12	CDI+	8.0%aa	ago'25
CRI - Cedentes SPEs Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.05%	11,111.10	PRE	10.0%aa	jun'27
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	2.74%	9,998.75	CDI+	4.25%aa	dez'26
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.72%	9,937.73	IPCA	8.25%aa	dez'24
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.55%	9,303.98	IGPM	8.0%aa	set'30
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.99%	7,242.88	CDI+	3.5%aa	mai'28
CRI Stock Tech	21L0939455	Corporativo	Única	Stock Tech	1.65%	6,022.21	CDI+	6.0%aa	dez'26
CRI - NOVO MUNDO	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	1.64%	5,979.93	IPCA	8.77%a.a.	jun'28
CRI Socicam - Tietê	21G0707741	Corporativo	Única	Socicam	1.52%	5,551.84	IPCA	10.0%aa	jan'30
CRI Módena & Cipel	20G0754279	Corporativo	Única	Projeto Sky Terrenos SPE Ltda	1.00%	3,661.69	IPCA	9.0%aa	jul'25
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.99%	3,620.55	IGPM	7.75%aa	jul'53
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.86%	3,141.73	IPCA	8.0%aa	set'30
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.69%	2,508.58	IGPM	6.0%aa	jul'53
CRI - Nova Colorado	14E0026716	Corporativo	Única	Nova Colorado S.A.	0.53%	1,923.98	IPCA	9.25%a.a.	fev'24
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.52%	1,904.59	IGPM	8.0%aa	fev'24
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Sênior	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.49%	1,783.64	IPCA	6.5%aa	ago'24
CRI - SPE Olímpia Park	20A0813348	Corporativo	Sênior	SPE Olímpia Park Q27 Empreendimentos Imob. S.A.	0.49%	1,770.01	IPCA	8.0%aa	fev'26
FII OURIOLOG	OULG11	FII	-	-	0.39%	1,433.13	-	-	-
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.18%	643.80	IGPM	8.5%aa	set'24
CRI Pulverizado 53	17D0097824	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.17%	617.46	IGPM	8.0%aa	jun'28
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.07%	247.95	IGPM	9.5%aa	jul'21
LOFT II FII	LFTT12	FII	-	-	0.05%	186.78	-	-	-
CRI Pulverizado 44	16H0210048	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.05%	177.29	IGPM	10.0%aa	nov'22



CRI Socicam - Goiânia	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	



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/>



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		

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 - Aval e Coobrigação	
Amortização	Mensal	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 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	



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/>



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 Moysés e MMartan.
Vencimento	Jul/2031	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Fiança - Fundo de Liquidez	

CRI Arena MRV	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 4.75% a.a.	Cessão Fiduciária de Recebíveis	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.
Vencimento	Dez/2026	Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		

CRI Stock Tech	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 6.00% a.a.	Cessão Fiduciária de Recebíveis	A Stock Tech é uma das empresas do Grupo Comfrio. 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/2026	- Fiança - Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		



CRI Socicam - Tietê	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 10.00% a.a.	Aval/Fiança	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).
Vencimento	Jan/2030	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	Fundo de Reserva	

CRI You. Inc	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 4.25% a.a.	AF - Imóveis	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.
Vencimento	Nov/2026	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Irregular (Cash Sweep)	- AF – Cotas/Ações - Fundo de Reserva - Aval/Fiança	

CRI Allegra	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 5.00% a.a.	AF - Imóveis	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 <i>e-sports</i> , elevando o empreendimento a uma categoria multiuso com diversas fontes de receita.
Vencimento	Mar/2027	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- AF – Cotas/Ações - Fundo de Reserva - Aval/Fiança	



CRI Novo Mundo	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.7694% a.a.	- Aval/Fiança - Cessão Fiduciária de Recebíveis	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 app com ~790 sellers. Atendendo ~3500 cidades do Brasil.
Vencimento	Jun/2028		
Amortização	Mensal		

CRI Nova Colorado	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.25% a.a.	- Cessão Fiduciária de Recebíveis - AF – Cotas/Ações - Fundo de Reserva - Aval/Fiança	A Colorado foi fundada em 2000, na cidade do Recife, capital Pernambucana. Atualmente estão presentes em 06 estados da região Nordeste, somando 22 cidades. Já lançou mais de 40 mil lotes e R\$ 1,8 bilhões de VGV.
Vencimento	Fev/2024		
Amortização	Mensal		



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.



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/>