

Dezembro/2022

CARTA MENSAL

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO
capital management

Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:
PORD11

Dezembro/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 carregamento e/ou ganho de capital.



Características

- **Código de Negociação:** PORD 11
- **Periodicidade dos Dividendos:** Mensal
- **Número de cotistas:*** 22.196
- **Patrimônio Líquido:*** R\$ 365.751.144,43
- **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*:** 98.10
- **Valor de Mercado da Cota*:** 90.84
- **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 realizou distribuição de R\$ 0,91 por cota referente à competência de dezembro/21. No total do exercício 2022, a distribuição somou R\$ 14,60 por cota.

Em dezembro, o CRI Comfrio foi convertido de IPCA+7,6% para CDI+4,7%. Entendemos que esse movimento foi bastante benéfico para a carteira, não só aumentando o carregamento mas também diversificando ainda mais a exposição por indexador.

Entramos em 2023 com um novo governo – já estamos acostumados a esses eventos, às mudanças de políticas públicas, de estilo de oratória e de retórica. Porém, a inauguração do governo Lula 3 parece trazer um cenário bastante incerto por ora.

Alguns atributos deste início de governo merecem destaque para ilustrar o ponto:

- Eleição mais parelha da história, sendo que há uma oposição forte com ideologia antagônica à do governo;
- Nomeação de equipe de governo fragorosamente orientada por motivos políticos e não técnicos, sendo que, aparentemente, ainda não foi “quitado” todo o anseio dos partidos “aliados”;
- Presidente sem maioria no parlamento e com possibilidade de forte oposição no Senado Federal e, ainda assim, com discurso extremamente radical/polarizado;
- Indicadores econômicos (inflação, emprego, balança comercial e outros) com mais *downside* do que *upside* no curto prazo;
- Situação de juros altos e elevado endividamento das famílias, e
- Possibilidade de fortes ventos de proa no setor externo.

Portanto, de certa maneira, estamos navegando águas virgens.

A expectativa que predominava antes da eleição era a de que o Bacen iniciaria o afrouxamento monetário na primeira metade de 2023. A leitura do mercado era: se Bolsonaro ganhasse a eleição, haveria continuidade da política econômica e, caso Lula ganhasse, ele adotaria o pragmatismo que caracterizou seu primeiro mandato. Alguns gestores até argumentavam que, para o mercado, “tanto fazia” Lula ou Bolsonaro.

Com o “pacote” que se apresentou na transição e na posse, as expectativas foram ajustadas e um Bacen *dovish* saiu do radar. É possível que tenhamos até juros ascendentes, o que dependerá das políticas implementadas no início do governo. De qualquer forma, o cenário-base passou a ser juros altos por algum tempo.



O mercado de dívida corporativa no Brasil tem uma diferença bastante importante em relação ao americano e europeu – no Brasil, a vasta maioria dos papéis emitidos é pós-fixado, ao passo que nos mercados desenvolvidos as emissões são geralmente pré-fixadas.

Para uma companhia americana que emitiu dívida a 5%aa quando o tesouro americano pagava 2%aa, o serviço da dívida (tipicamente cupom semestral, com principal pago ao final) não muda até a data de vencimento. Se o Treasury abrir para 4%, a dívida ficou barata – sim, a empresa pode ter um problema de rolagem (i.e. só encontrar demanda a taxas mais altas quando o papel vencer), mas durante a vigência do bond, o serviço da dívida não muda, dando maior previsibilidade ao fluxo de caixa. De forma oposta, se o Treasury fecha para 1%, essa dívida pode ter ficado cara – é por isso que muitas emissões contam com cláusulas de pré-pagamento. Ou seja, no conjunto de *upside/downside*, as companhias têm um *skew* favorável na gestão de seu custo de dívida.

Num mercado pós-fixado, o consumo do EBITDA com serviço da dívida varia conforme oscila a Selic. Já abordamos o tema em cartas anteriores, mas cabe repetir. Uma empresa que rode a 3x dívida líquida/EBITDA e capte a CDI+3%, viu seu custo nominal ir de ~5%aa para ~17%aa. Ou seja, antes a dívida reclamava 15% do EBITDA, hoje ela captura ~51%.

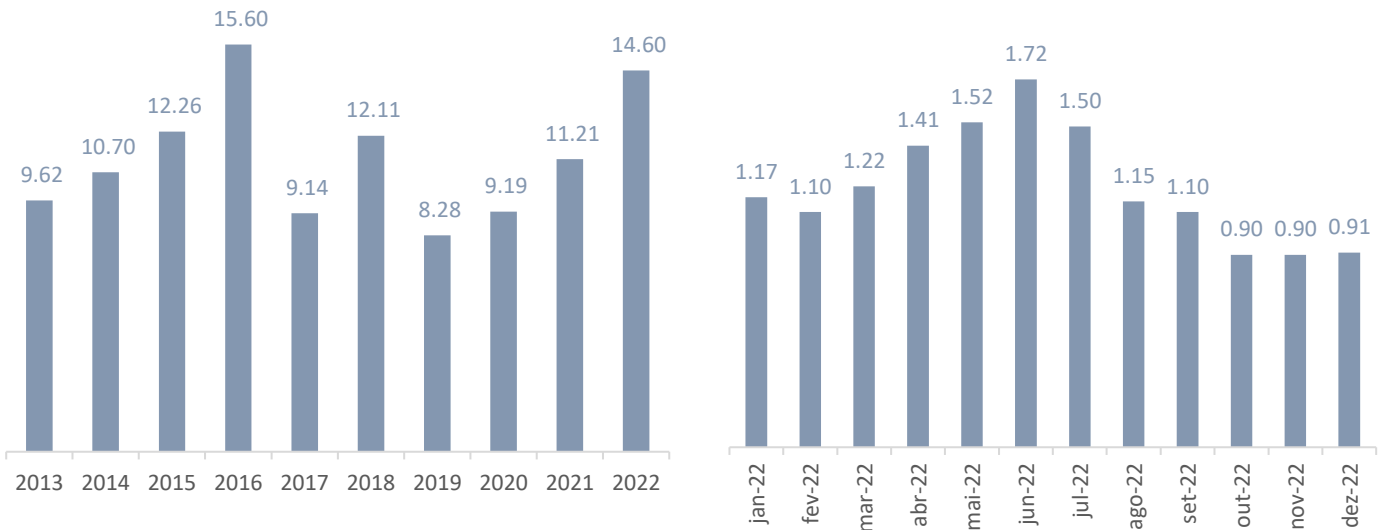
Esse é o motivo pelo qual a mudança de expectativa quanto ao ciclo monetário é tão importante nesse momento. Não só o movimento da Selic foi massivo, mas também seu patamar atual é bem elevado. Isso diminui sobremaneira a margem de manobra na gestão financeira das companhias para 2023 e, possivelmente, 2024. Uma boa comparação é a tarefa de pousar um avião carregado – o piloto esperava uma pista de 5km, mas ao se aproximar do aeroporto recebe a informação de que a pista tem 3km, sua tarefa ficou mais difícil, os riscos aumentam e talvez o peso da carga seja alto demais para a pista menor.

Dado tudo isso, nossa diretriz de gestão em 2023 é seletividade. Ao menos enquanto as expectativas não estejam mais sedimentadas, pretendemos olhar oportunidades de investimento com uma cautela ainda mais apurada do que nossa postura habitualmente cuidadosa.

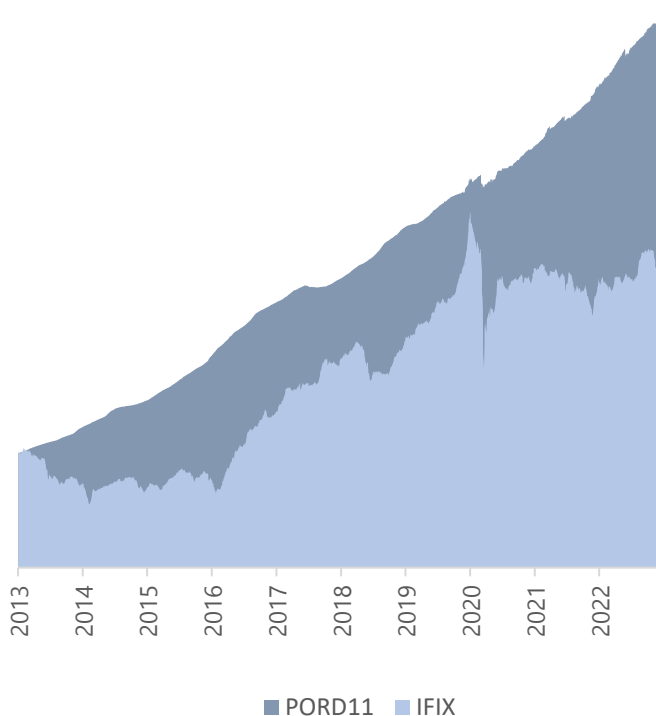
Obrigado pela confiança.



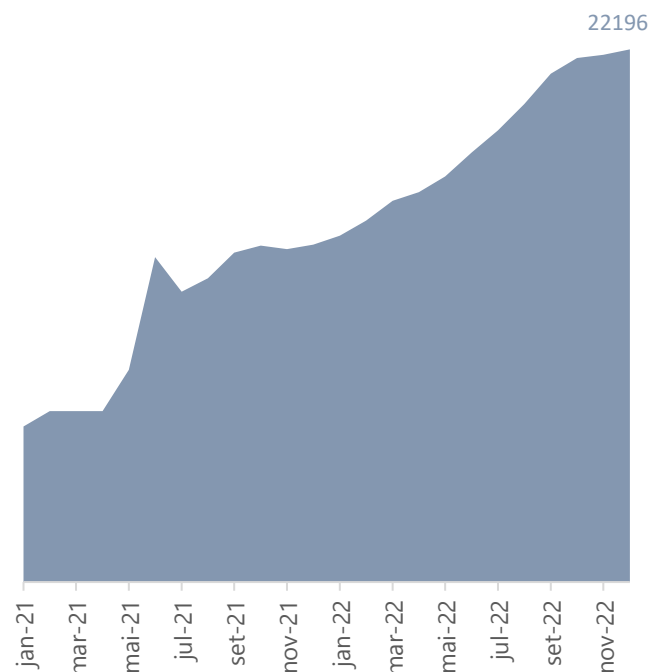
Histórico Distribuição por cota



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

Dezembro 2022
Código de negociação: PORD11

	Dezembro	2022	INÍCIO
FUNDO	1,44%	14,36%	205,60%
Benchmark ¹	0,54%	6,26%	151,52%

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	Dez-22	Nov-22	Acum. 2022
Resultado Ativos			
CRI - Juros	3,909,848	3,814,487	58,038,145
Ganhos Realizados FII	70,615	64,615	3,374,922
Debêntures - Juros	-	-	-
Adiantamento de Operações	-	-	-
Total Ativos	3,980,463	3,879,102	61,413,068
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	187,222	257,363	2,083,428
Despesas Financeiras	-	-	-
Total Financeiro	187,222	257,363	2,083,428
Despesas do Fundo	(609,373)	(791,086)	(9,050,992)
Resultado Total	3,558,312	3,345,379	54,445,503
Rendimento Distribuído	3,392,821	3,355,538	54,434,275
Quantidade de Cotas	3,728,375	3,728,375	
Rendimento/Cota Total	0.91	0.90	

Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	(154,263)
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	165,491
Resultado Acumulado Não distribuído Final	11,228



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/>



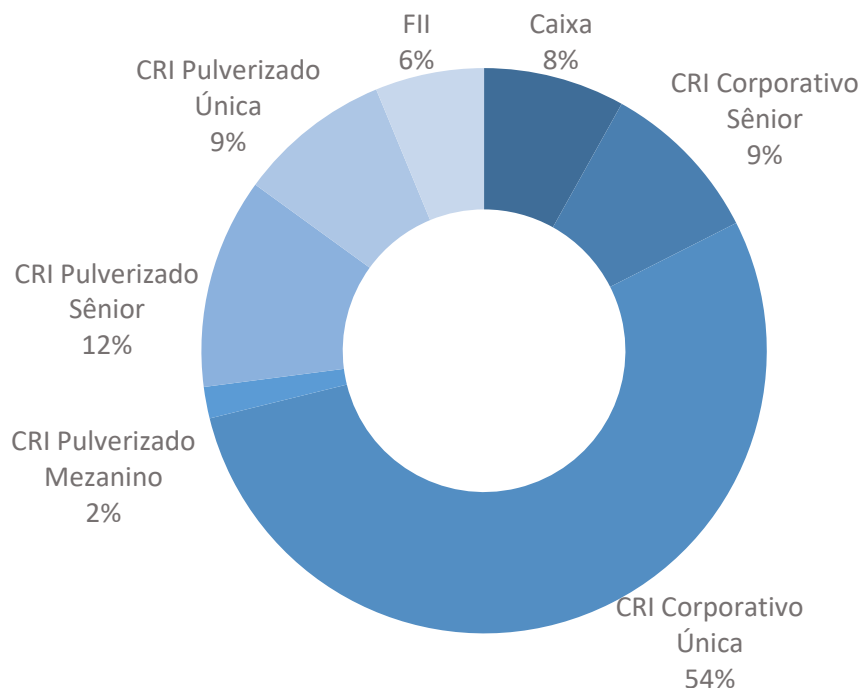
Composição do Portfólio

Polo Crédito Imobiliário FII

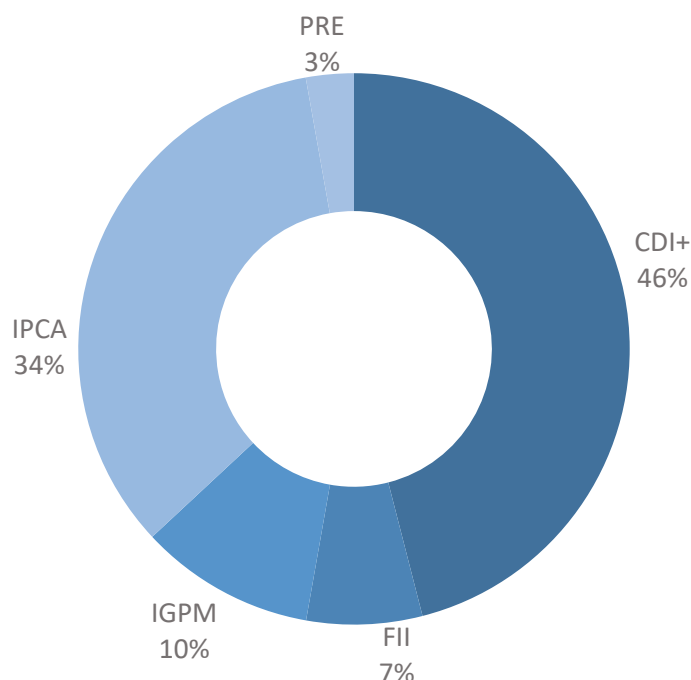
Dezembro 2022

Código de negociação: PORD11

Breakdown da Carteira (%PL)



Exposição por Indexador(%PL)



Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (% a.a.)
CDI+	5.14%
IGPM+	8.32%
IPCA+	8.09%
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/>



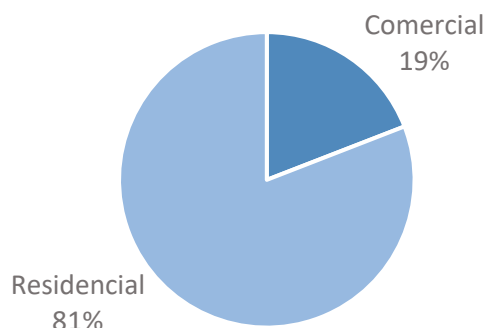
Tipos de CRI

Polo Crédito Imobiliário FII

Dezembro 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			✓	✓	✓	✓
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Alcolina	✓		✓	✓	✓	
Comfrio	✓		✓	✓	✓	
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville			✓		✓	
OPY		✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Arena MRV			✓		✓	
Stock Tech			✓	✓	✓	
Socicam - Tietê			✓	✓	✓	
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Allegra	✓	✓	✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
Nova Colorado		✓	✓	✓	✓	
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓



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	7.92%	28,983.93	CDI+	5.0% a.a.	dez'26
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.55%	27,604.54	IPCA	9.25% a.a.	jul'31
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	6.28%	22,976.17	CDI+	6.0% a.a.	ago'25
CRI Comfrio	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	6.12%	22,380.49	CDI+	4.70% a.a.	dez'25
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	5.72%	20,931.36	IPCA	6.5% a.a.	ago'31
LOFT II FII	LFTT11	FII	-	-	5.61%	20,500.40	-	-	-
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.35%	19,573.62	IPCA	7.36% a.a.	ago'31
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A.	4.97%	18,194.09	IPCA	8.0% a.a.	jul'27
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	4.92%	18,012.63	CDI+	5.0% a.a.	out'27
CRI Socicam - Goiânia	19E0959096	Corporativo	Sênior	Socicam	4.61%	16,860.21	IGPM	9.0% a.a.	dez'26
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.14%	15,127.19	CDI+	5.0% a.a.	mar'27
CRI MRV pro soluto I	22E1313806	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.58%	13,101.59	CDI+	3.5% a.a.	jun'27
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	3.43%	12,530.87	CDI+	8.0% a.a.	ago'25
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	2.76%	10,081.62	CDI+	4.25% a.a.	dez'26
CRI Cedentes SPes Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.60%	9,515.64	PRE	10.0% a.a.	jun'27
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.49%	9,117.04	IPCA	8.25% a.a.	dez'24
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.33%	8,507.42	IGPM	8.0% a.a.	set'30
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.89%	6,912.53	CDI+	3.5% a.a.	mai'28
CRI Stock Tech	21L0939455	Corporativo	Única	Stock Tech	1.65%	6,018.18	CDI+	6.0% a.a.	dez'26
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	1.61%	5,900.85	IPCA	8.77% a.a.	jun'28
CRI Socicam - Tietê	21G0707741	Corporativo	Única	Socicam	1.45%	5,301.31	IPCA	10.0% a.a.	jan'30
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	1.03%	3,779.77	IGPM	7.75% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.83%	3,040.86	IPCA	8.0% a.a.	set'30
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.79%	2,872.38	IGPM	6.0% a.a.	jul'53
CRI MRV pro soluto II	22E1313809	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.78%	2,870.92	IPCA	9.0% a.a.	jun'27
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.49%	1,787.59	IGPM	8.0% a.a.	fev'24
CRI Nova Colorado	14E0026716	Corporativo	Única	Nova Colorado S.A.	0.46%	1,687.44	IPCA	9.25% a.a.	fev'24
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Sênior	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.44%	1,625.52	IPCA	6.5% a.a.	ago'24
FII OURIOLOG	OULG11	FII	-	-	0.36%	1,321.43	-	-	-
FII KINEA IP	KNIP11	FII	-	-	0.28%	1,008.42	-	-	-
CRI Pulverizado 53	17D0097824	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.15%	551.93	IGPM	8.0% a.a.	jun'28
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.11%	390.74	IGPM	8.5% a.a.	set'24
LOFT II FII	LFTT12	FII	-	-	0.05%	186.78	-	-	-
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.04%	146.34	IGPM	9.5% a.a.	jul'21



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	
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 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		



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 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 Comfrio	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 4.70% 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 Coteminas	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.25% 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 Arena MRV	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 5.00% 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	
Amortização	Mensal	▪ Fundo de Reserva	

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	



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 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	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 <i>sellers</i> . Atendendo ~3500 cidades do Brasil.
Vencimento	Jun/2028	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal		

CRI Nova Colorado	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.25% a.a.	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	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	▪ AF – Cotas/Ações	
Amortização	Mensal	▪ Fundo de Reserva	
		▪ Aval/Fiança	



CRI Mamma Jamma	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 5.00% a.a.	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	Inaugurada em 2009 no bairro do Jardim Botânico, zona sul do Rio de Janeiro, a Mamma Jamma conta hoje com mais de dez restaurantes.
Vencimento	Out/2027	▪ Fundo de Reserva	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.
Amortização	Mensal	▪ Aval/Fiança	O CRI tem como objetivo financiar a abertura de 10 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro
		▪ Subordinação	



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/>



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/>