

Dezembro/2023

CARTA MENSAL

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO
capital management

Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:
PORD11

Dezembro/2023



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:*** 26.899
- **Patrimônio Líquido:*** R\$ 364.932.097,48
- **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*:** 97,88
- **Valor de Mercado da Cota*:** 90,82
- **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\$ 1,01 por cota referente à competência de Dezembro/23.

Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 12,35 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,60% ao ano (cota base R\$ 90,82) ou IPCA + 8,37% (IPCA + 10,66% com o *Gross Up* de IR – vide tabela “Análise de Sensibilidade” página 7). Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (outubro/23). O fundo conta com R\$ 0,49/cota de inflação acumulada, não distribuídos.

Panorama Macro

O ano de 2023 apesar de muitos desafios e incertezas, se encerrou com algumas surpresas positivas. Apesar do receio de um longo período de alta de juros pelo Banco Central norte americano (“Fed”) e outros bancos centrais, ao final do ano o cenário mudou para uma direção mais positiva, como pontuamos na carta de nov’23. Apesar disso, ainda existe uma luta contra a inflação nos EUA, que a depender do resultado impacta significativamente a economia global, caso o Fed não inicie a flexibilização monetária.

Na economia local, a partir do segundo semestre do ano, vimos o início da redução da taxa de juros devido ao maior controle inflacionário e na última reunião do Comitê de Política Monetária (“Copom”) do ano, observamos mais um corte na taxa (0,5%), conforme previsto pelo mercado. Com isso, o ano encerra com a Selic no patamar de 11,75% com tendência de mais reduções ao longo de 2024.

O IPCA apurado em dezembro de 2023 foi de 0,56% e fechou o ano em 4,62%, ficando dentro da meta (4,75% ao ano), registrando a menor alta do índice em três anos.



No âmbito do mercado de fundos imobiliários, o IFIX encerrou acumulando alta de 15,50%, maior patamar desde 2020, apesar da alta volatilidade no ano. Historicamente, o IFIX apresenta uma correlação negativa com a Selic. Como as projeções do mercado indicam uma queda de juros para os próximos anos, considerando o comportamento histórico, a tendência é que tenha um desempenho bastante positivo.

PORD

Em dezembro de 2023 tivemos o pré-pagamento parcial do CRI Patio Malzoni (informado na carta de nov'23) e efetuamos a compra de cotas do FII Moema (que tem prazo definido de 5 anos), operação de estruturação própria cujo risco final é um *Sale and Leaseback* com remuneração esperada de IPCA + 8,5% a.a. e LTV de 48%.

Com as movimentações acima e o fluxo de amortização das operações, o fundo que encerrou o mês com 7% de caixa. Esse caixa deverá ser utilizado para efetuar a compra de uma operação de carteira de recebíveis, que está em fase final de estruturação e deve ser liquidada ainda em janeiro ou início de fevereiro. O caixa remanescente continua sendo alocado em operações de tesouraria (LCI, LFT).

Reforçamos que o objetivo do fundo é entregar ao investidor uma remuneração consistente através de operações com estruturas de garantias sólidas. Vale destacar o comportamento dos dividendos ao longo do ano, conseguimos manter uma estabilidade na distribuição mesmo nos períodos de deflação. A média dos dividendos no ano ficou em R\$ 1.03, sendo o menor dividendo R\$ 0.98 e o maior R\$ 1.12 por cota.

Cadastre-se no Mailing e no grupo de transmissão do PORD



Relatório

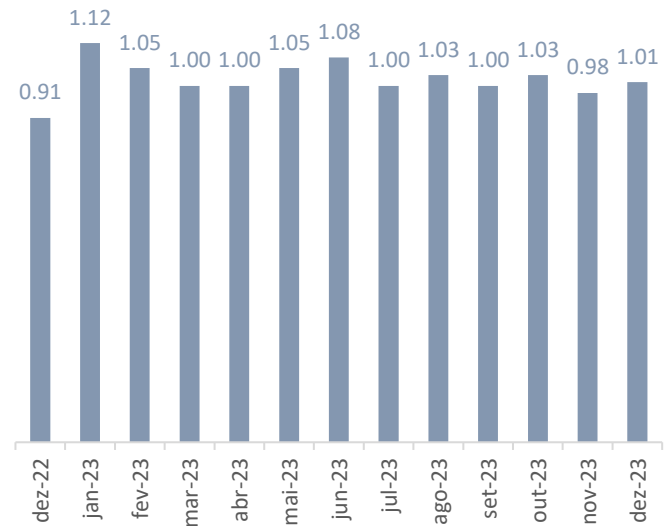
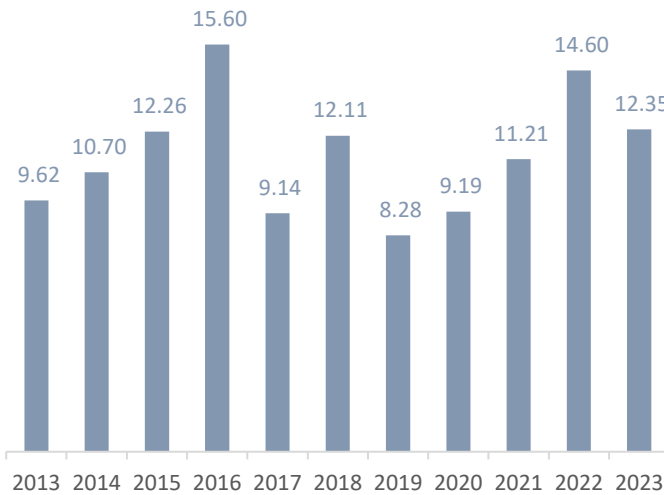
Polo Crédito Imobiliário FII

Dezembro 2023

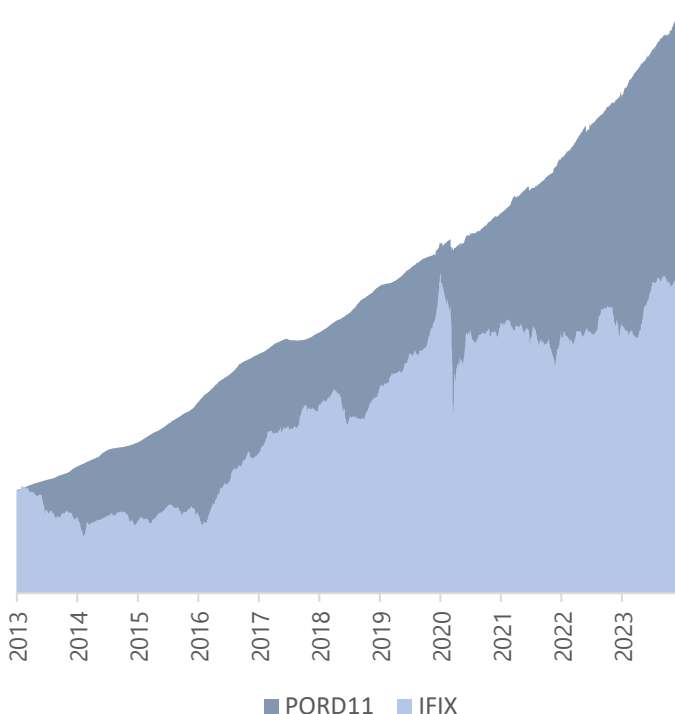
Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

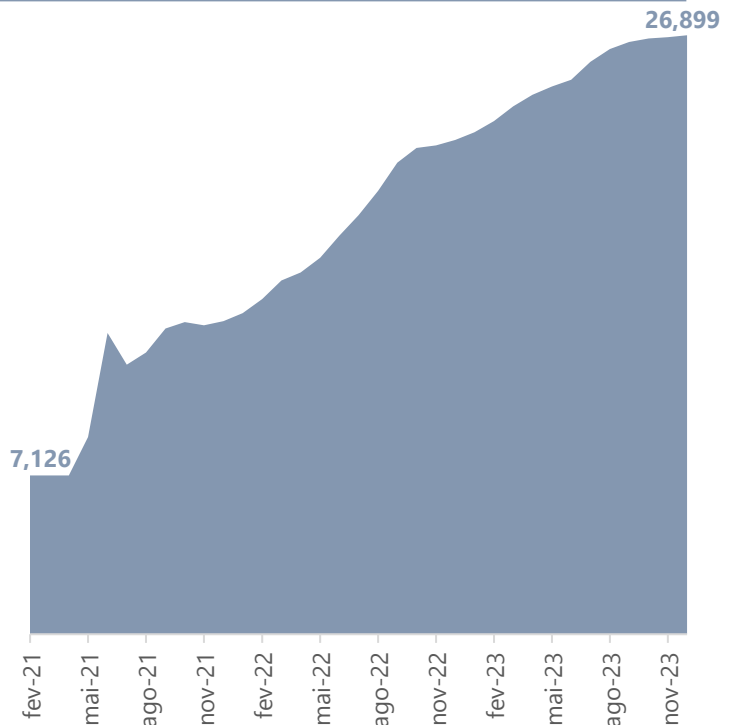
Histórico Distribuição por cota



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 2023

Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

	Dezembro	2023	INÍCIO
FUNDO	0,94%	12,96%	245,22%
Benchmark¹	0,44%	5,79%	166,09%

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.

Análise de sensibilidade

Preço de Mercado	DY Sem Gross Up		DY Com Gross Up*	
	LTM	IPCA+*	LTM	IPCA+*
R\$ 90.82	13.60%	8.37%	16.00%	10.66%
R\$ 91.00	13.57%	8.35%	15.97%	10.63%
R\$ 92.00	13.42%	8.21%	15.79%	10.47%
R\$ 93.00	13.28%	8.07%	15.62%	10.31%
R\$ 94.00	13.14%	7.94%	15.46%	10.15%
R\$ 95.00	13.00%	7.80%	15.29%	9.99%
R\$ 96.00	12.86%	7.67%	15.13%	9.84%

*Utilizada a alíquota mínima de IR de para produtos com tributação de longo prazo (15%). Vale ressaltar que a estimativa de gross up serve apenas para fins comparativos, sem significar a rentabilidade real do fundo.

*Foi utilizado o IPCA acumulado 12m (5,19%) (com data base de fechamento de outubro de 2023).

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Dec-23	Nov-23	Acum. 2023
Resultado Ativos			
CRI - Juros	3,694,021	4,161,377	46,689,344
Ganhos Realizados FII	100,183	66,468	1,558,597
Debêntures - Juros	-	-	-
Adiantamento de Operações	-	-	136,426
Total Ativos	3,794,203	4,227,845	48,384,366
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	257,996	422,905	5,319,683
Despesas Financeiras	-	-	-
Total Financeiro	257,996	422,905	5,319,683
Despesas do Fundo	(665,141)	(614,174)	(7,463,674)
Resultado Total	3,387,059	4,036,576	46,240,374
Rendimento Distribuído	3,765,659	3,653,808	46,045,431
Quantidade de Cotas	3,728,375	3,728,375	3,728,375
Rendimento/Cota Total	1.01	0.98	12.35
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial		384,381	
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos		(378,600)	
Resultado Acumulado Não distribuído Final		5,781	



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

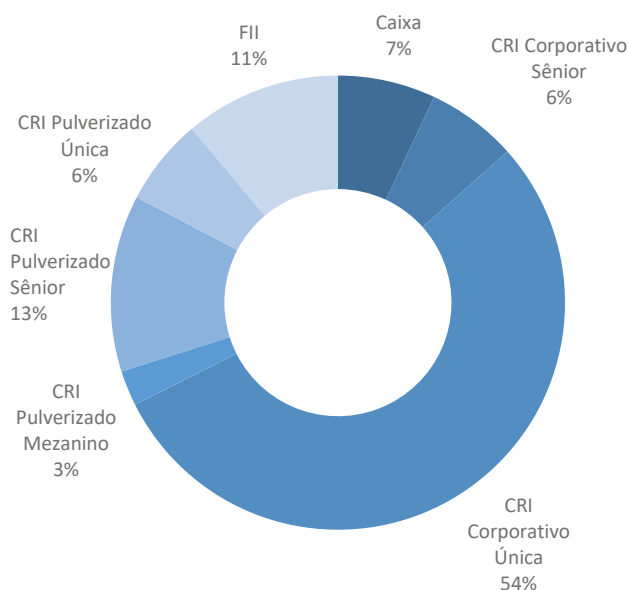
Dezembro 2023

Código de negociação: PORD11

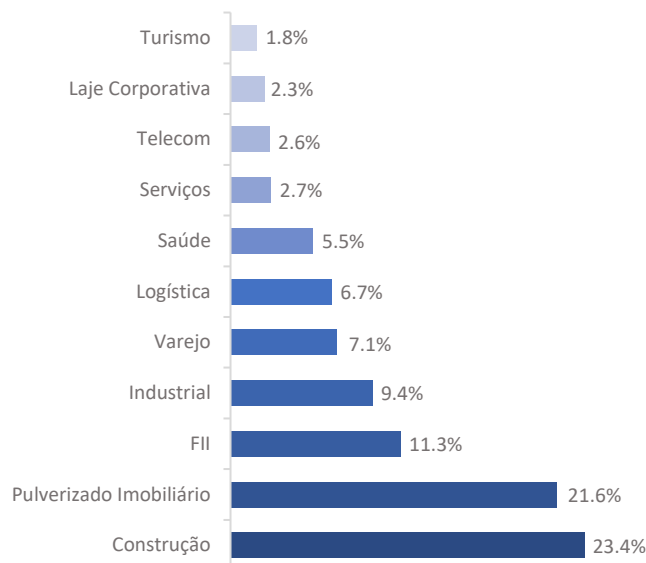
[Cadastre-se no mailing](#)

Breakdown da Carteira (%PL)

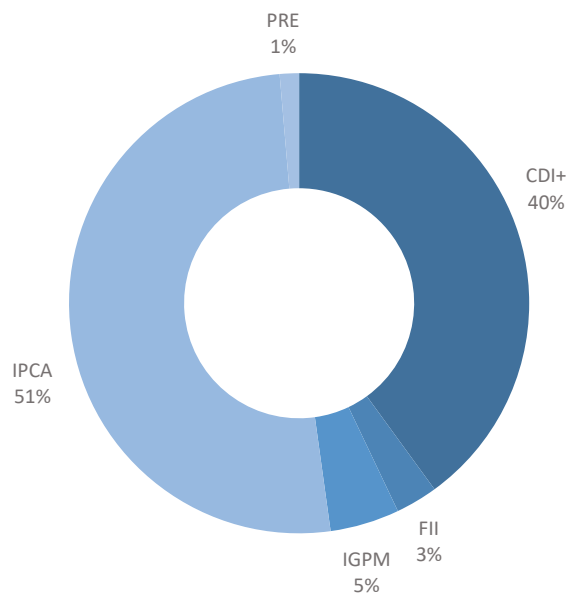
Por tipo de operação



Por segmento



Exposição por Indexador de CRI (%PL)



Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (% a.a.)
CDI+	4.80%
IGPM+	7.50%
IPCA+	8.04%
PRE	10.00%
Carrego Médio (IPCA+)	8.67%
Duration Média	2.78 anos

* Considerando as operações de crédito. Foram utilizados os índices projetados do Boletim Focus referente ao dia 29 de dezembro.



Gestão de Recursos

Polo Capital utiliza 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

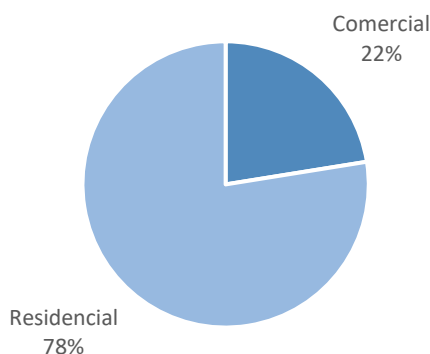
Polo Crédito Imobiliário FII

Dezembro 2023

Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

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
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Alcolina	✓		✓	✓	✓	
Comfrio	✓		✓	✓	✓	
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville			✓		✓	
OPY		✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Arena MRV		✓	✓		✓	
Stock Tech			✓	✓	✓	
Socicam - Tietê			✓	✓	✓	
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Allegra	✓	✓	✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Globo	✓		✓		✓	
MRV Flex	✓				✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			



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/>



Ativos em Carteira

Polo Crédito Imobiliário FII

Dezembro 2023
Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Financeiro	Indexador	Spread	Vencimento
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	7.47%	27,253.71	CDI+	5.0% a.a.	set'29
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.20%	26,278.02	IPCA	9.25% a.a.	jul'31
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.51%	20,102.79	IPCA	7.36% a.a.	ago'31
CRI Comfrio	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	5.42%	19,783.39	CDI+	4.70% a.a.	dez'25
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A.	4.63%	16,909.78	IPCA	8.0% a.a.	jul'27
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	4.18%	15,242.06	IPCA	6.5% a.a.	ago'31
CRI MRV FLEX I	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	4.05%	14,792.22	IPCA	8.25% a.a.	mai'31
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.04%	14,727.85	CDI+	5.0% a.a.	mar'27
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	3.91%	14,269.18	CDI+	6.0% a.a.	ago'25
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	3.85%	14,064.67	CDI+	5.0% a.a.	out'27
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	3.21%	11,704.75	IPCA	8.77% a.a.	jun'28
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	2.74%	9,989.96	CDI+	4.25% a.a.	dez'26
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.69%	9,817.03	CDI+	1.5% a.a.	out'29
CRI Globo	22A0695877	Corporativo	Única	Globo Comunicação e Participações S.A.	2.61%	9,510.22	IPCA	6.5% a.a.	jan'37
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.30%	8,399.97	IPCA	5.92% a.a.	set'31
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	2.21%	8,079.94	CDI+	8.0% a.a.	ago'25
CRI MRV pro soluto I	22E1313806	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.17%	7,914.07	CDI+	3.5% a.a.	jun'27
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.95%	7,114.33	CDI+	3.5% a.a.	mai'28
CRI – BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.78%	6,512.74	IGPM	8.0% a.a.	set'30
CRI Socicam – Tietê	21G0707741	Corporativo	Única	Socicam	1.76%	6,433.87	IPCA	10.0% a.a.	jan'30
CRI Stock Tech	21L0939455	Corporativo	Única	Stock Tech	1.31%	4,777.43	CDI+	6.0% a.a.	dez'26
CRI Cedentes SPEs Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.28%	4,657.23	PRE	10.0% a.a.	jun'27
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.03%	3,753.22	IPCA	8.25% a.a.	dez'24
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.00%	3,648.15	IGPM	8.0% a.a.	fev'24
CRI MRV pro soluto II	22E1313809	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.90%	3,290.90	IPCA	9.0% a.a.	jun'27
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.89%	3,243.70	IGPM	7.75% a.a.	jul'53
CRI MRV FLEX II	23I1230828	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.84%	3,062.13	IPCA	10% a.a.	set'33
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.82%	2,998.13	IGPM	6.0% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.63%	2,285.99	IPCA	8.0% a.a.	set'30
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.48%	1,735.39	IPCA	9.0% a.a.	jul'25
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Sênior	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.19%	689.80	IPCA	6.5% a.a.	ago'24

FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	MOEMA FII	Laje Corporativa	8.50%	31,003.20
LOFT II FII	LFTT11	Residencial	2.37%	8,634.19
LOFT II FII	LFTT12	Residencial	0.02%	87.94
FII KINEA IP	KNIP11	Recebíveis	0.28%	1,008.74
FII OURIOLOG	OULG11	Logística	0.27%	979.63



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 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 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 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	Set/2029	▪ Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		

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



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 Globo	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 6.95% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	A Globo Comunicações é líder no setor de mídia e entreterimento no Brasil. Com mais de 50 anos de história, o Grupo Globo possui influência nacional e internacional expandindo significativamente seu produto de <i>streaming</i> nos últimos anos.
Vencimento	Jan/2037	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	Fundo de Reserva	

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. A rede tem como carro chefe a sua pizza e também opera com outras vertentes de matriz italiana de forma a expandir o cardápio para outras ocasiões de consumo. O CRI tem como objetivo financiar a abertura de 10 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro
Vencimento	Out/2027	- Fundo de Reserva - Aval/Fiança	
Amortização	Mensal	Subordinação	

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 - Aval	
Amortização	Mensal	- Fundo de Reserva - Fundo de Obra	



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 MRV Flex I	CRI Pulverizado	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.25% a.a.	- Alienação Fiduciária de Imóvel - Fundo de Reserva	A operação consiste da aquisição de carteira de recebíveis imobiliários de propriedade da MRV referente a venda de unidades residenciais, em especial, da linha Sensia, pela incorporadora para clientes de média renda. É uma cessão definitiva de créditos com coobrigação da MRV para distratos durante o período de construção dos empreendimentos e com alienação fiduciária das unidades após o habite-se.
Vencimento	Mai/2031		
Amortização	Mensal		

CRI MRV Flex II	CRI Pulverizado	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 10.00% a.a.	- Alienação Fiduciária de Imóvel - Fundo de Reserva	A operação consiste da aquisição de carteira de recebíveis imobiliários de propriedade da MRV referente a venda de unidades residenciais, em especial, da linha Sensia, pela incorporadora para clientes de média renda. É uma cessão definitiva de créditos com coobrigação da MRV para distratos durante o período de construção dos empreendimentos e com alienação fiduciária das unidades após o habite-se.
Vencimento	Set/2033		
Amortização	Mensal		

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 aplicativo com ~790 sellers. Atendendo ~3500 cidades do Brasil.
Vencimento	Jun/2028		
Amortização	Mensal		



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>



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 Pátio Malzoni	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 5.92% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	A operação consistiu de um financiamento para a aquisição de 6 lajes corporativas do edifício Pátio Victor Malzoni, que atualmente estão locadas para o Google, Casa dos Ventos e Planner. O devedor é o FII BlueMacaw Catuaí (BCLA11).
Vencimento	Set/2031	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal		

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	



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 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 Smart Fit	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 1.50% a.a.	▪ Clean – Risco Balanço Smartfit	Com as primeiras academias abertas no Brasil em 2009, a Smart Fit é a líder do mercado de academias na América Latina, a quarta maior rede do mundo em número de clientes. Com presença em quatorze países da América Latina, a companhia detém liderança no Brasil, México, Colômbia, Chile e Peru.
Vencimento	Out/2029		
Amortização	Semestral		

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 - Cessão Fiduciária de Recebíveis - Fundo de Reserva	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		
Amortização	Mensal		

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



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/>