

Fevereiro/2024

CARTA MENSAL

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO
capital management

Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:
PORD11

Fevereiro/2024



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:*** 27.656
- **Patrimônio Líquido:*** R\$ 361.841.454,67
- **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*:** 97,05
- **Valor de Mercado da Cota*:** 92,27
- **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\$ 0.93 por cota referente à competência de fevereiro/24. **Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 12,10 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,11% ao ano (cota base R\$ 92,27) ou IPCA + 8,12% (IPCA + 10,33% com o Gross Up de IR – vide tabela “Análise de Sensibilidade” página 8) e um duration de 2.97 anos.** Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (dezembro/23).

O fundo conta com **R\$ 0,37/cota de inflação acumulada, não distribuídos.**

Panorama Macro

No cenário local o mercado já precifica o corte na Selic em 0.5% no próximo Copom, ritmo que vem adotando desde ago'23. Reduções na Selic produzem efeito positivo na atividade econômica do país (retomada de expansão das empresas e melhora do endividamento). Para os CRIs atrelados a CDI, não observamos grandes impactos na rentabilidade das operações com *duration* de 2 anos, pois a curva DI futuro ainda está em ~10% a.a.(data-base 18.03.2024).

O IPCA apurado em fev'24 foi 0.83%, acumulando 4.50% nos últimos 12 meses. Estimamos que esse impacto positivo na distribuição dos CRI indexados a IPCA ocorra em abr'24 (n-2) e mai'24 (n-3).

Já o IFIX atingiu mais um recorde histórico. O índice fechou o mês com alta de 0,79%, acumulando no ano +1.47%. Muitos FIIs ainda seguem com desconto interessante (cota tela vs. patrimonial) e o cenário tende a ser de oportunidade para ganhos nessa classe de ativos. O PORD encerrou o mês o dia 15.03.2024 com 7.06% de desconto.

Movimentações do Mês

Foram feitas duas aquisições de operações no mercado primário, totalizando R\$ 32.6 mm:

- R\$ 5.7 mm de CRI série sênior, corrigida a uma taxa pré de 12,52% a.a. e com vencimento em janeiro de 2032 e juros e amortizações mensais após período de carência. O emissor é uma empresa envolvida no setor de geração de energia solar, contando com cessão definitiva de carteira pulverizada de financiamento de instalação e aquisição de placas solares e acessórios para pessoas físicas e jurídicas.



- R\$ 13.6 mm de cotas seniores e R\$ 13,3 mm de cotas subordinadas de CRI com lastro em carteira Pró-Soluto de incorporadora atuante no segmento Minha Casa Minha Vida. A Taxa Média de Aquisição dos CRIs (Série Senior e Subordinada) foi de ~4.1% a.a. e os vencimentos são em dez/27 e mar/32, respectivamente. A operação conta com cessão definitiva de carteira pulverizada pró-soluto e fundo de reserva que deve respeitar Índice de cobertura (recebíveis sobre saldo devedor menos fundo de reserva) de 165% até o 15º mês e de 180% a partir do 16º mês, inclusive.

Em contrapartida, no mês também tivemos o pré-pagamento das operações CRI Comfrio e CRI Stock Tech (do mesmo grupo econômico de Comfrio) totalizando ~R\$ 25.6 mm e aumentando a posição de caixa do Fundo. A cia fez uma nova captação no mercado, no entanto optamos por não entrar na nova emissão. Após as movimentações, o fundo encerrou o mês com 11% de caixa frente a 7% em jan'24.

É importante frisar que a gestão descarta diversas operações que não se encaixam dentro dos padrões de risco retorno estabelecidos. E o Fundo continua seguindo a mesma diretriz desde sua concepção em 2012, que é não ser *cash driven*, buscando operações com estrutura de garantias robustas e entregar ao investidor retorno *midyield*.

Vale novamente ressaltar também que o *duration* do fundo é inferior ao dos maiores fundos de papel da indústria. Essa é uma deliberação da gestão que, visando evitar grandes riscos macro, consegue otimizar melhor a diversificação por indexador dos ativos do fundo, protegendo o cotista de oscilações na curva de juros e buscando uma estabilidade na distribuição de dividendos. No entanto, como resultado, a geração de caixa mensal oriunda de amortizações é relevante.

Isto posto, fundos com *durations* mais curtas tendem a ter algum nível de caixa alocado em CDI por um período até que sejam aprovadas operações que atendam aos padrões de risco retorno esperados. Cabe ressaltar que em momentos de deflação e alto patamar de juros, como por exemplo vivenciamos em alguns meses de 2023, ter os recursos alocados em CDI tinham melhor resultado na distribuição de dividendos que alocar em determinadas operações de IPCA+. Dessa forma, o PORD conseguiu entregar aos seus cotistas rendimentos atrativos, consistentes e relativamente lineares nos últimos meses sem a necessidade de tomar riscos desproporcionais, tendo como pano de fundo o ambiente macro vivenciado ano passado.



Comentários da Gestão

Reforçamos que até o fechamento dessa carta nenhum CRI Corporativo estava inadimplente e/ou em atraso e a inadimplência da carteira de CRIs Pulverizados está controlada, sem nenhum efeito na distribuição de dividendos ou impacto na cota patrimonial do fundo.

Não obstante essa condição verificada nos ativos da carteira, ressaltamos que variações de receita ao longo dos meses são naturais em razão dos fluxos de amortizações diferentes para cada ativo do portfólio e eventos de pré pagamentos (parciais ou totais) que podem ocorrer.

Ainda nesse contexto, esclareceremos que o relatório gerencial divulgado na Carta de janeiro 2024, a despeito de reportar fielmente todas as rubricas da DRE do Fundo, acabou por não somar no Total de Ativos a rubrica “adiantamento de operações” (que conforme lá reportada era de R\$ 946,832 mil¹) e, com isso, acabou por indicar um Resultado Total do Fundo que, se calculado, indicaria um valor de 0.73/cota quando na verdade, conforme corretamente lá indicado, foi de R\$ 0.99/cota. Apesar de não ter qualquer efeito prático na distribuição regular e corretamente ocorrida, foi divulgada uma retificação do relatório gerencial com o devido ajuste de fórmulas. Dito isso, reafirmamos que a receita do Fundo se encontra dentro dos padrões esperados.

Cadastre-se no [Mailing](#) e no [grupo de transmissão do PORD](#)

¹ Destacamos que esse valor é composto pelos rendimentos auferidos pelo FII Moema (já recebidos pelo Fundo em fevereiro/24) e pela distribuição de parte da inflação acumulada dos ativos.



Relatório

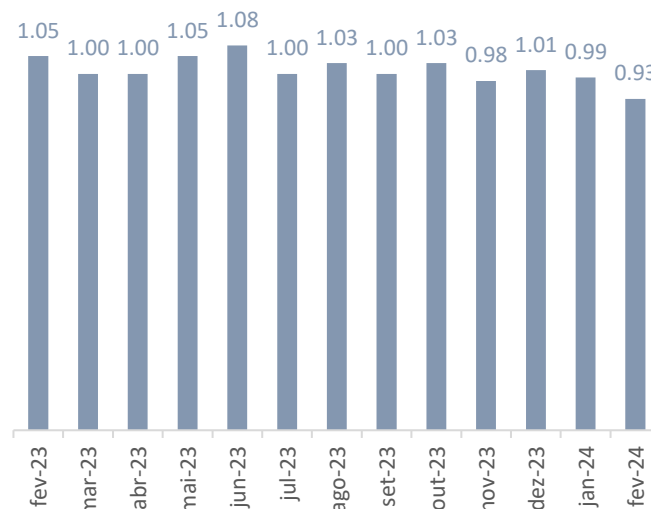
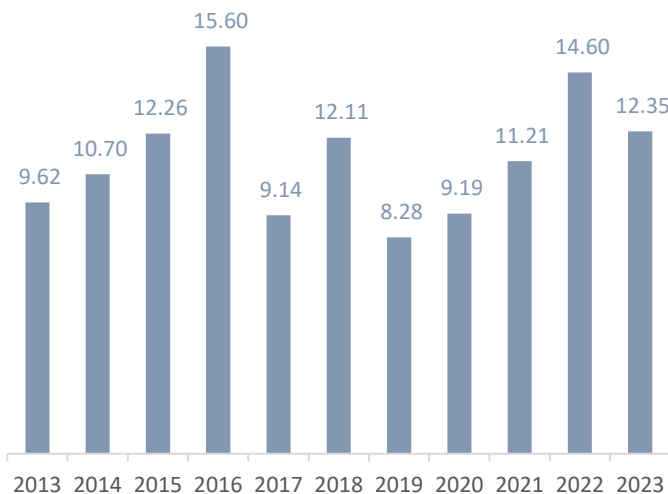
Polo Crédito Imobiliário FII

Fevereiro 2024

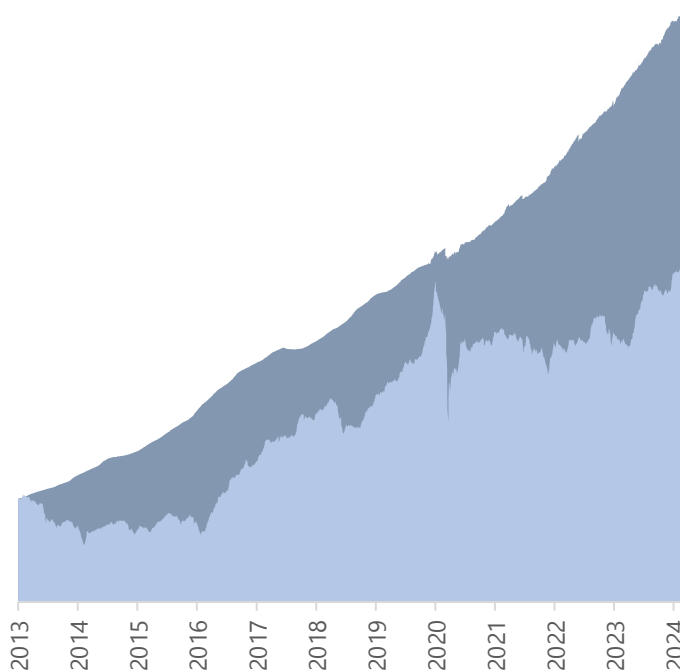
Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

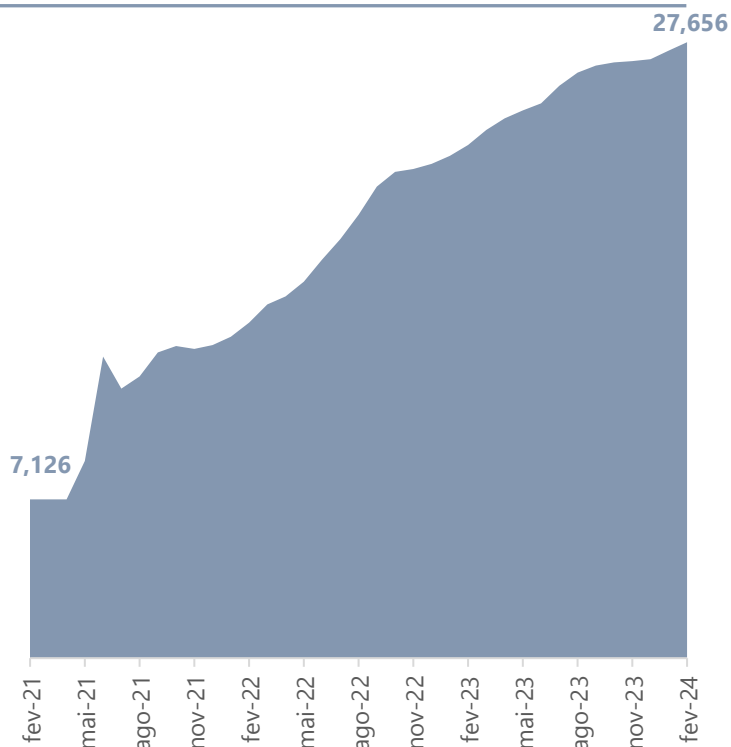
Histórico Distribuição por cota



Rentabilidade Efetiva PORD vs IFIX



Número de Cotistas



■ PORD11 ■ IFIX

(*) 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

Fevereiro 2024

Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

	Fevereiro	2024	INÍCIO
FUNDO	0,64%	1,12%	249,54%
Benchmark¹	0,42%	0,90%	168,49%

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\$ 92.27	13.11%	8.12%	15.43%	10.33%
R\$ 93.00	13.01%	8.02%	15.31%	10.21%
R\$ 94.00	12.87%	7.89%	15.14%	10.06%
R\$ 95.00	12.74%	7.76%	14.98%	9.91%
R\$ 96.00	12.60%	7.63%	14.83%	9.76%
R\$ 97.00	12.47%	7.51%	14.68%	9.61%
R\$ 98.00	12.35%	7.39%	14.53%	9.47%

*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 (4,62%) (com data base de fechamento de dezembro de 2023).

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Feb-24	Jan-24	Acum. 2024
Resultado Ativos			
CRI - Juros	3,545,452	3,094,713	6,640,164
Ganhos Realizados FII	292,649	34,342	326,992
Debêntures - Juros	-	-	-
Adiantamento de Operações	-	946,832	946,832
Total Ativos	3,838,101	4,075,887	7,913,988
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	327,211	267,896	595,106
Despesas Financeiras	-	-	-
Total Financeiro	327,211	267,896	595,106
Despesas do Fundo	(697,923)	(658,473)	(1,356,396)
Resultado Total	3,467,389	3,685,310	7,152,699
Rendimento Distribuído	3,467,389	3,691,091	7,158,480
Quantidade de Cotas	3,728,375	3,728,375	
Rendimento/Cota Total	0.93	0.99	
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial			-
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos			-
Resultado Acumulado Não distribuído Final			-



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

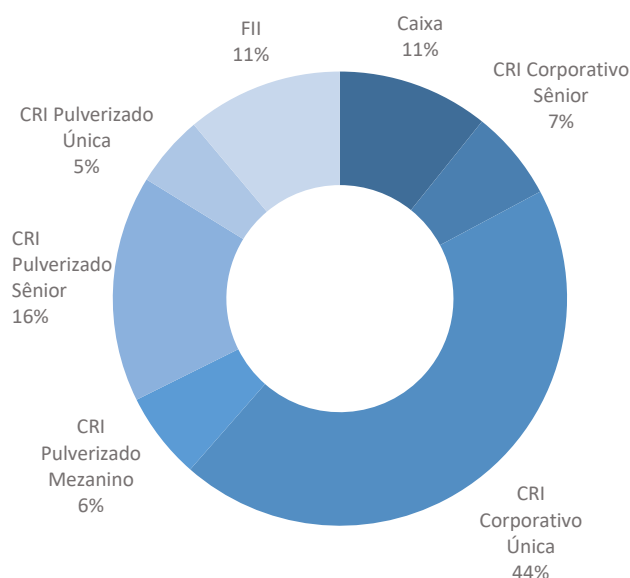
Fevereiro 2024

Código de negociação: PORD11

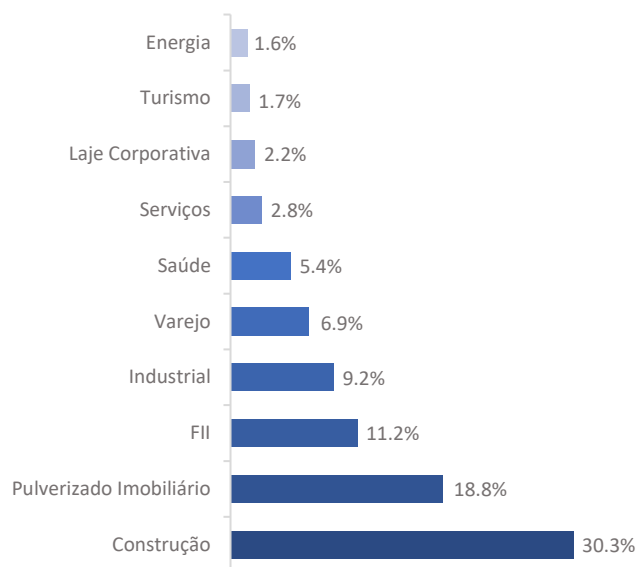
[Cadastre-se no mailing](#)

Breakdown da Carteira (%PL)

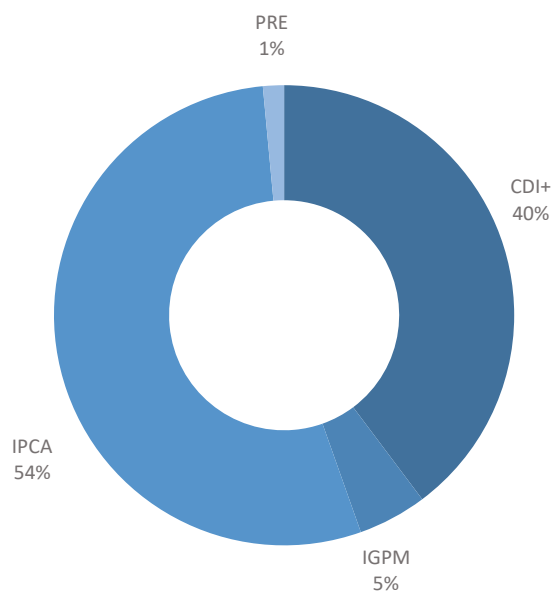
Por tipo de operação



Por segmento



Exposição por Indexador de CRI (%PL)



Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (% a.a.)
CDI+	4.54%
IGPM+	7.48%
IPCA+	8.17%
PRE	10.68%
Carrego Médio (IPCA+)	8.12%
Duration Média	2.97 anos

* Considerando as operações de crédito. Foram utilizados os índices projetados do Boletim Focus referente ao dia 1 de Março.



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

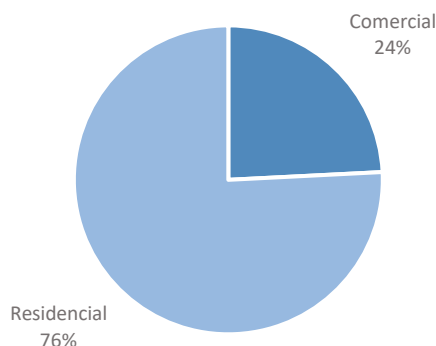
Polo Crédito Imobiliário FII

Fevereiro 2024

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	✓		✓	✓	✓	
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville			✓		✓	
OPY		✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Arena MRV		✓	✓		✓	
Socicam - Tietê			✓	✓	✓	
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Allegra	✓	✓	✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
MRV Flex	✓				✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			
Tenda			✓			
Solfacil	✓					



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

Fevereiro 2024
Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Financeiro	Indexador	Spread	Vencimento	Securitizadora
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	7.23%	26,164.90	CDI+	5.0% a.a.	set'29	Virgo Securitizadora
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.08%	25,609.95	IPCA	9.25% a.a.	jul'31	Virgo Securitizadora
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.38%	19,457.21	IPCA	7.36% a.a.	ago'31	Virgo Securitizadora
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	4.54%	16,445.06	IPCA	8.0% a.a.	jul'27	Opea Securitizadora
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.07%	14,727.43	CDI+	5.0% a.a.	mar'27	True Securitizadora
CRI MRV FLEX I	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.97%	14,365.31	IPCA	8.25% a.a.	mai'31	True Securitizadora
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	3.82%	13,816.66	CDI+	6.0% a.a.	ago'25	True Securitizadora
CRI - Pro Soluta Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.76%	13,589.02	IPCA	7.89% a.a.	dez'27	True Securitizadora
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	3.68%	13,308.13	CDI+	5.0% a.a.	out'27	Octante Capital
CRI - Pro Soluta Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	3.67%	13,278.47	CDI+	3.49% a.a.	mar'32	True Securitizadora
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.58%	12,960.02	IPCA	6.5% a.a.	ago'31	True Securitizadora
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	3.24%	11,739.50	IPCA	8.77% a.a.	jun'28	True Securitizadora
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.81%	10,159.74	CDI+	1.5% a.a.	out'29	Virgo Securitizadora
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	2.76%	9,986.46	CDI+	4.25% a.a.	dez'26	Vert Capital
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.19%	7,923.91	IPCA	5.92% a.a.	set'31	Virgo Securitizadora
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	2.09%	7,575.33	CDI+	8.0% a.a.	ago'25	Oliveira Trust
CRI Direcional pro soluta II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.82%	6,574.80	CDI+	3.5% a.a.	mai'28	True Securitizadora
CRI Socicam - Tietê	21G0707741	Corporativo	Única	Socicam	1.74%	6,292.05	IPCA	10.0% a.a.	jan'30	Reit Securitizadora
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.72%	6,210.15	IGPM	8.0% a.a.	set'30	True Securitizadora
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.59%	5,738.62	CDI+	2.62% a.a.	jan'32	Vórtx
CRI MRV pro soluto I	22E1313806	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.50%	5,428.51	CDI+	3.5% a.a.	jun'27	True Securitizadora
CRI Cedentes SPEs Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.17%	4,219.79	PRE	10.0% a.a.	jun'27	True Securitizadora
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.90%	3,266.10	IGPM	7.75% a.a.	jul'53	True Securitizadora
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.89%	3,207.42	IPCA	8.25% a.a.	dez'24	True Securitizadora
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.85%	3,065.70	IGPM	6.0% a.a.	jul'53	True Securitizadora
CRI MRV FLEX II	23I1230828	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.84%	3,025.80	IPCA	10% a.a.	set'33	True Securitizadora
CRI MRV pro soluto II	22E1313809	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.65%	2,357.60	IPCA	9.0% a.a.	jun'27	True Securitizadora
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.54%	1,949.10	IPCA	8.0% a.a.	set'30	Oliveira Trust
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.34%	1,237.55	IPCA	9.0% a.a.	jul'25	Ore Securitizadora
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.24%	863.85	IGPM	8.0% a.a.	fev'24	Octante Capital
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Sênior	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.14%	521.59	IPCA	6.5% a.a.	ago'24	Oliveira Trust
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.11%	394.59	IGPM	8.5% a.a.	set'24	Oliveira Trust

FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	MOEMA FII	Laje Corporativa	8.57%	31,011.38
LOFT II FII	LFTT11	Residencial	2.09%	7,574.80
FII KINEA IP	KNIP11	Recebíveis	0.30%	1,071.48
FII OURIOLOG	OULG11	Logística	0.25%	906.99
LOFT II FII	LFTT12	Residencial	0.02%	87.94



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		



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 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 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	

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

CRI MRV Flex I	CRI Pulverizado	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.25% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	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	Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		

CRI MRV Flex II	CRI Pulverizado	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 10.00% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	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	Fundo de Reserva	
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 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		

CRI OPY Health	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.36% a.a.	- Alienação Fiduciária de Ações - Cessão Fiduciária de Recebíveis - Fiança - Fundo de Reserva	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		
Amortização	Customizada		

CRI Pátio Malzoni	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 5.92% a.a.	- Alienação Fiduciária de Imóvel - Cessão Fiduciária de Recebíveis	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		
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		▪ Fiança	
	Mensal	▪ 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		▪ Fiança	
	Mensal	▪ 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		



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/>



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/>