

CARTA MENSAL

Setembro/2025

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

setembro/2025

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO

R\$299,8 MM

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$356,4 MM

COTA
MERCADO

R\$8,04

COTA
PATRIMONIAL

R\$9,56

P/VP

0.84 X

DURATION

3.32

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)

R\$0,10

DIVIDENDO
DISTRIBUÍDO
ÚLTIMOS 12M
(R\$/COTA)

R\$1,096

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)

1,24%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)

13,63%

Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,10 por cota referente à competência de setembro/25. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,096 por cota, equivalente a um dividend yield de 13,63% ao ano (cota base R\$ 8,04) ou IPCA + 8,00% (IPCA + 10,28% com o Gross Up de IR) considerando um duration de 3 anos. Esse dividend yield foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (julho/25). **Vale destacar que o Fundo possui R\$ 0,064 por cota de inflação acumulada ainda não distribuídos, além de um saldo não distribuído de R\$ 0,014 por cota.**



Panorama Macro

No cenário internacional, o período recente foi marcado pela desaceleração do mercado de trabalho dos EUA. Apesar de a inflação ter se mantido em patamar ainda acima da meta almejada pelo *Fed*, o mercado de trabalho segue mostrando sinais de enfraquecimento, fator que foi preponderante para a decisão do *Fed* de reduzir os juros em 25 *bps* em setembro. A expectativa do mercado é que a autoridade monetária reduza os juros em mais 50 *bps* até o fim de 2025 e estenda o afrouxamento monetário até meados de 2026.

No cenário doméstico, a atividade econômica deve continuar desacelerando ao longo do segundo semestre à medida que os efeitos da política monetária contracionista são transmitidos à economia real. No mês de agosto, os dados de crédito evidenciaram novo crescimento e a inadimplência seguiu em alta. O mercado de trabalho, por sua vez, mostrou sinais de estabilização da taxa de desocupação ainda próxima à mínima histórica. Com sinais ainda incipientes de desaceleração da atividade, a probabilidade de mudança na condução de política monetária ainda em 2025 segue limitada, e o cenário central segue sendo o de Selic inalterada até 2026.

O IPCA de setembro tornou a acelerar em relação ao mês anterior (+0,48% m/m), porém ficou abaixo da estimativa mediana (+0,52% m/m). O resultado no mês foi influenciado sobretudo pela devolução do impacto do bônus de Itaipu, que influenciou o componente de eletricidade. Apesar da reaceleração no mês, a composição do número mostrou moderação dos itens do núcleo, com avanço de +0,03% m/m no de serviços subjacentes. Com o resultado, a variação acumulada em 12 meses acelerou de +5,1% para +5,2%, ainda acima do teto da meta de +4,5%. A média dos núcleos de inflação, no entanto, se manteve estável em +5,1% a/a. Apesar da melhora qualitativa na margem, a dinâmica de preços permanece desafiadora. Nesse contexto, o Copom deve reforçar a postura cautelosa nas próximas reuniões, evitando sinalizações de afrouxamento monetário antes do fim de 2025.

Comentários da Gestão

Durante o mês de Setembro, foi liquidada uma operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (**CRI Zircon**), correspondente a **3,16% do PL do Fundo**. A operação está lastreada em crédito concedido a uma incorporadora com sede no interior do estado de São Paulo (Zarin), fundada em 2008, atuante em múltiplos segmentos do mercado imobiliário — loteamentos, incorporações verticais e horizontais e galpões logísticos — com histórico consistente de entregas.

A operação foi estruturada a uma taxa de CDI + 4%, contando com cobertura de garantias equivalente a 230% do saldo devedor, considerando o valor de venda forçada das garantias reais e o valor presente dos recebíveis vinculados.

As principais garantias da operação incluem:

- 1. Cessão fiduciária de recebíveis** provenientes de loteamentos performados e totalmente vendidos, observando razão mínima de 130% entre a carteira de recebíveis (trazida a valor presente) acrescida do fundo de reserva e o saldo devedor ($\text{Carteira de Recebíveis VP} + \text{Fundo de Reserva} / \text{SD} \geq 130\%$);
- 2. Cessão fiduciária dos aluguéis** provenientes de ativo comercial performado (EuroVille - Mini Mall);
- 3. Alienação fiduciária de imóveis**, incluindo empreendimentos concluídos (EuroVille) e terrenos urbanos de ~14.000 m² em região consolidada (Indaiatuba);
- 4. Fundo de reserva** equivalente a 1 PMT;
- 5. Aval dos sócios e *covenant* de endividamento** da companhia emissora.

Já no início de **Outubro** tivemos a aquisição do **CRI de Kallas** a uma taxa de **CDI + 2.5%**, totalizando uma posição de 0.83% do PL do Fundo.

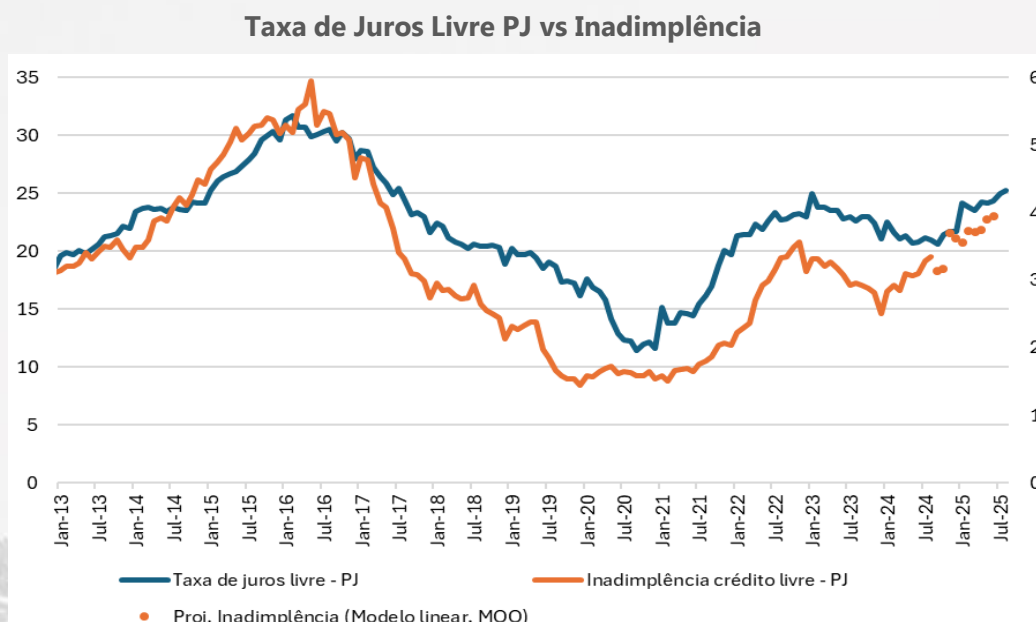
Comentários da Gestão

Com relação ao **CRI Novo Mundo**, a operação segue em amortização como já detalhado nas cartas anteriores, com **redução de 2.75% da exposição** em Setembro e **2.20% adicionais** em Outubro. Hoje a exposição do Fundo a esse ativo é de apenas 0.98% do patrimônio líquido.

Adicionalmente, realizamos a **venda das debentures da JHSF (representativas de 1,7% do PL)**, aproveitando o fechamento de spreads. A posição, **montada em fevereiro a CDI + 1,7%**, foi **vendida a CDI + 1,25%**, resultando em **ganho de capital** para o Fundo.

Essa movimentação reflete uma atuação ativa na gestão de caixa e reforça o compromisso da equipe em priorizar a alocação eficiente dos recursos do fundo. A decisão de desinvestir — ou de não realizar novas aquisições em determinados momentos — em ativos que não apresentem uma relação risco-retorno atrativa demonstra disciplina e aderência à política de investimento, mesmo em um contexto de liquidez acima da média histórica.

Como já discurremos em cartas anteriores, o comportamento da inadimplência no mercado de crédito apresenta correlação direta com a taxa de juros livre, porém com defasagem aproximada de 9 meses. Dessa forma, é esperado que os níveis de inadimplência a serem observados nos próximos trimestres se elevem em relação aos atuais, como pode se observar no gráfico abaixo.

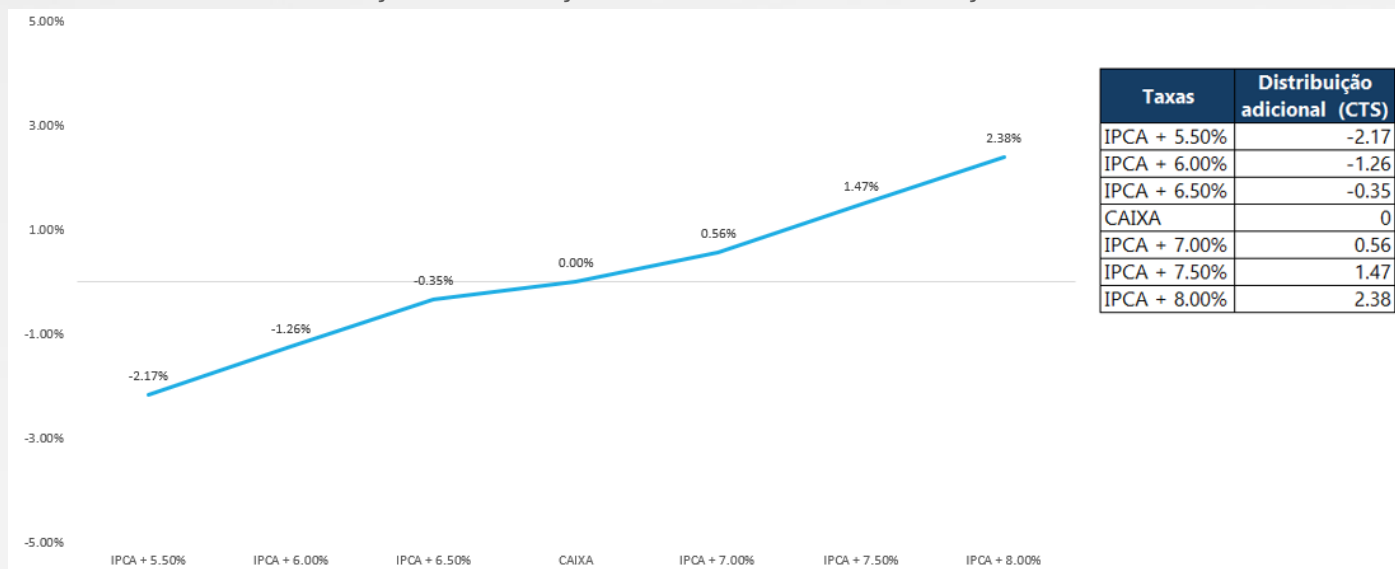


Comentários da Gestão

Diante desse cenário, a gestão tem mantido uma postura conservadora na alocação do caixa, evitando operações com perfil de risco elevado e priorizando investimentos com estruturas robustas de garantia e bem dimensionadas. O atual patamar de juros permite que o caixa seja remunerado de forma atrativa, contribuindo para a preservação da rentabilidade sem a necessidade de aumento de risco na carteira.

O gráfico apresenta um exercício ilustrativo considerando a alocação integral do caixa disponível. Nota-se que, em termos relativos, investimentos com retorno inferior a IPCA + 7% a.a. não proporcionam ganhos significativos adicionais na distribuição de dividendos para o cotista, ao mesmo tempo que implicam maior exposição a risco de crédito a taxas não condizentes, dado o contexto de incertezas. (considerando a base 100).

Diferença de distribuição mensal com 100% de alocação do caixa



Fonte: Gestor

“Em terra de cego, quem tem olho é rei.” Essa máxima popular traduz nossa visão: Em um ambiente de baixa visibilidade, a combinação de **disciplina, liquidez e prudência torna-se a verdadeira vantagem competitiva** — permitindo capturar oportunidades quando o mercado oferece assimetrias atrativas.

Análise de Sensibilidade

As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenções de risco para o cotista.

CARTEIRA COMPLETA DE CRI*

	Preço de Mercado	Carrego equivalente em IPCA+		Carrego equivalente em CDI+	
		Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.
	R\$ 7.75	19.55%	18.59%	8.96%	8.08%
	R\$ 7.80	19.32%	18.36%	8.75%	7.88%
	R\$ 7.85	19.09%	18.14%	8.54%	7.67%
	R\$ 7.90	18.86%	17.91%	8.33%	7.46%
	R\$ 7.95	18.64%	17.69%	8.13%	7.26%
	R\$ 8.00	18.41%	17.47%	7.92%	7.06%
Valor da cota a Mercado em 30/set	R\$ 8.04	18.24%	17.29%	7.76%	6.90%
	R\$ 8.05	18.19%	17.25%	7.72%	6.86%
	R\$ 8.10	17.97%	17.03%	7.52%	6.66%
	R\$ 8.15	17.76%	16.81%	7.32%	6.46%
	R\$ 8.20	17.54%	16.60%	7.12%	6.26%
	R\$ 8.25	17.32%	16.38%	6.93%	6.07%
	R\$ 8.30	17.11%	16.17%	6.73%	5.88%

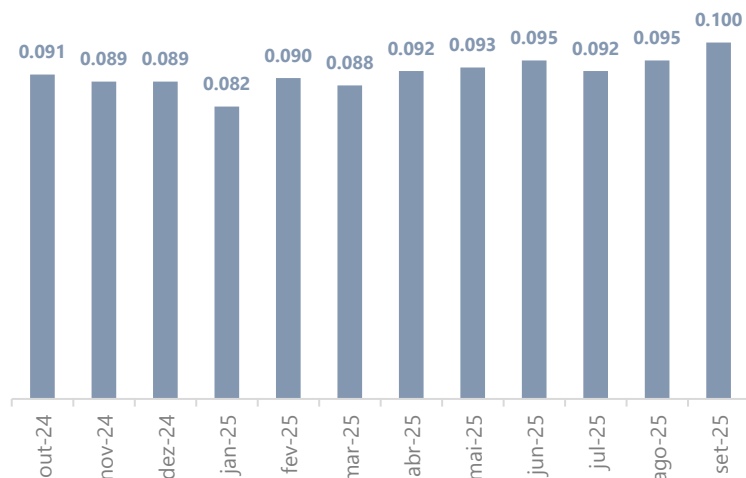
Carrego equivalente na cota patrimonial

R\$ 9.56	11.91%	11.01%	2.00%	1.10%
----------	--------	--------	-------	-------

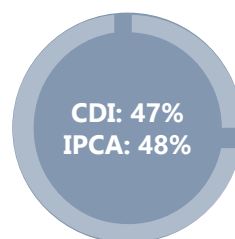
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

Rendimentos Mensais (últimos 12m)

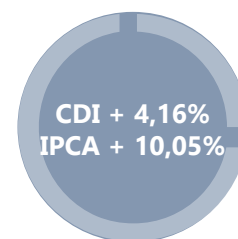
Indexação da carteira de CRI



As séries anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.



Indexação da Carteira



Spread MTM Médio por indexador (a.a)

Performance

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Set-25	Aug-25	Jul-25	Acum. 2025	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	2,655,510	2,483,417	2,495,820	23,123,649	16,047,303	30,984,085
Ganhos Realizados FII	3,757	892,881	400,458	3,366,137	2,218,842	4,303,293
Debêntures - Juros	245,057	166,269	158,661	1,008,119	1,025,366	1,008,119
Adiantamento de Operações	-	-	-	596,397	-	813,468
Total Ativos	2,904,324	3,542,567	3,054,938	28,094,302	19,291,511	37,108,965
Resultado Financeiro						
Receitas Financeiras	1,009,703	943,912	1,036,636	7,766,656	5,453,645	9,893,639
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	1,009,703	943,912	1,036,636	7,766,656	5,453,645	9,893,639
Despesas do Fundo	(595,974)	(625,571)	(581,942)	(4,478,429)	(3,097,582)	(5,568,043)
Resultado Total	3,318,053	3,860,908	3,509,632	31,382,528	21,647,574	41,434,561
Rendimento Distribuído	3,728,375	3,541,956	3,430,105	30,833,661	21,139,886	40,862,990
Rendimento/Cota Total	0.100	0.095	0.092	0.827	0.567	1.096

Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	918,010
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	-410,322
Resultado Acumulado Não distribuído Final	507,688

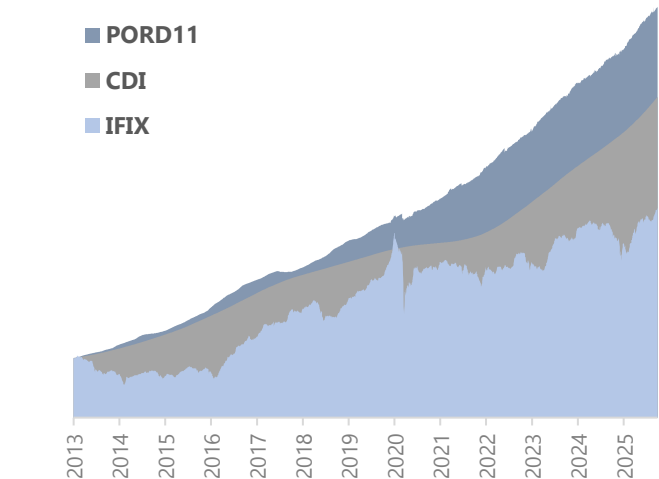
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Performance Acumulada

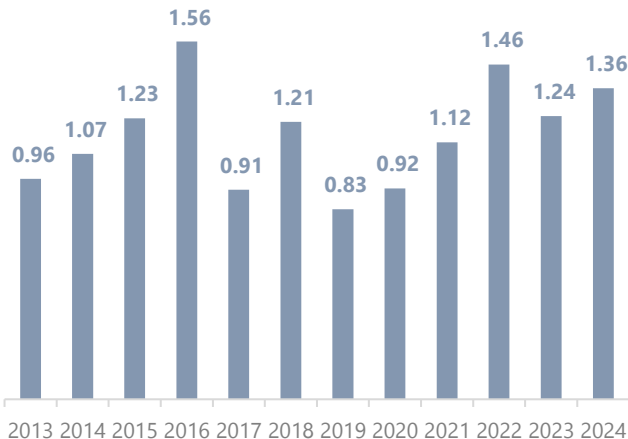
	setembro	2025	NÍCIO
FUNDO	1,14%	10,12%	312,52%
Benchmark ¹	0,58%	5,39%	199,17%

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

Rentabilidade Efetiva vs IFIX



Histórico Distribuição por cota



As séries anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Ativos em carteira

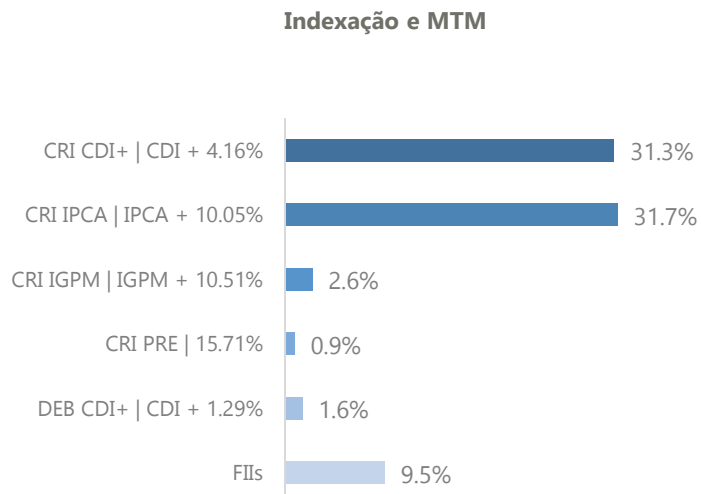
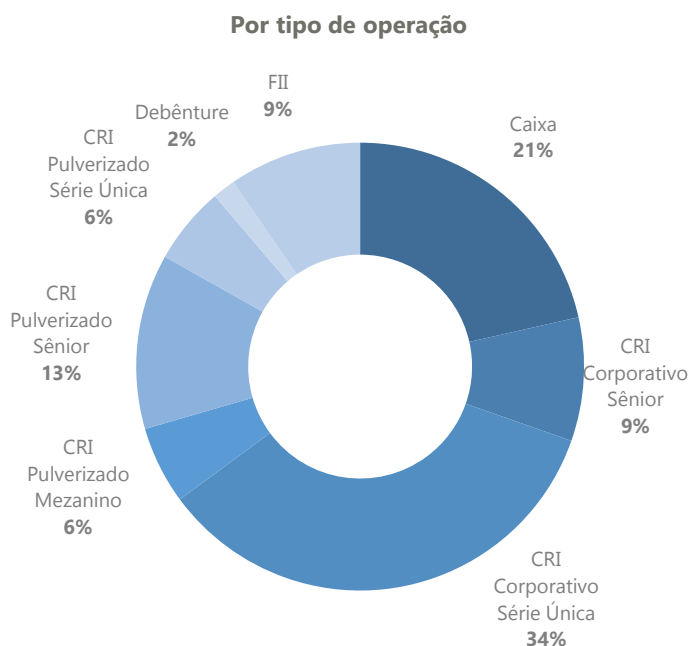
Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.0%	IPCA	9.25% a.a.	12.96% a.a.	jul'31
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	5.3%	CDI+	5.00% a.a.	5.63% a.a.	set'29
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.2%	IPCA	7.36% a.a.	8.53% a.a.	ago'31
CRI Cetilpark Senior	24F1236375	Corporativo	Sênior	Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda.	4.7%	CDI+	5.20% a.a.	5.20% a.a.	jun'29
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.3%	CDI+	5.00% a.a.	1.64% a.a.	mar'27
CRI - Pro Soluto Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4.0%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
CRI - PONTTE	25C2809326	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.5%	IPCA	9.50% a.a.	9.64% a.a.	nov'44
CRI Zircon	25J3552761	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.2%	CDI+	4.00% a.a.	4.09% a.a.	jun'31
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.6%	CDI+	1.50% a.a.	0.82% a.a.	out'29
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.5%	IPCA	6.50% a.a.	9.11% a.a.	ago'31
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.4%	IPCA	5.92% a.a.	7.69% a.a.	set'31
CRI SINART	25E3766887	Corporativo	Única	NTRS Novo Terminal Rodoviário de Salvador SPE Ltda.	2.3%	IPCA	10.50% a.a.	10.61% a.a.	mai'37
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.2%	IPCA	7.90% a.a.	12.65% a.a.	dez'27
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	2.1%	IPCA	7.50% a.a.	11.61% a.a.	jul'27
CRI - MRV FLEX II S1	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.0%	IPCA	8.25% a.a.	9.32% a.a.	mar'31
CRI - Pro Soluto II CDI+	24K1682338	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.0%	CDI+	2.70% a.a.	2.69% a.a.	nov'30
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	1.7%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	out'26
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	1.7%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27
Debênture - JHSF	JHSFA3	Corporativo	Única	JHSF Participações	1.6%	CDI+	2.00% a.a.	1.29% a.a.	dez'27
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	1.5%	CDI+	4.25% a.a.	3.38% a.a.	nov'26
CRI Hapvida	21K0001812	Corporativo	Hospitalar	Hapvida Participações e Investimentos S.A.	1.0%	IPCA	5.75% a.a.	8.68% a.a.	dez'31
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	1.0%	IPCA	8.77% a.a.	0.00% a.a.	jun'28
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	6.00% a.a.	10.36% a.a.	jul'53
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.9%	PRE	12.74% a.a.	15.71% a.a.	jan'32
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.8%	IGPM	8.00% a.a.	11.29% a.a.	set'30
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.8%	IGPM	7.75% a.a.	9.79% a.a.	jul'53
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.5%	CDI+	3.50% a.a.	3.51% a.a.	jul'28
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.4%	IPCA	8.00% a.a.	11.46% a.a.	set'30
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.4%	CDI+	7.00% a.a.	7.00% a.a.	jul'25
CRI Smart Fit II	22J0344571	Corporativo	Academias	Corporativo	0.3%	IPCA	7.37% a.a.	8.57% a.a.	out'29
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	ago'26
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.50% a.a.	10.90% a.a.	abr'33
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.0%	IPCA	8.25% a.a.	17.69% a.a.	fev'26

FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.26%	33,030
FII OURILOG	OULG11	Logística	0.32%	1,153

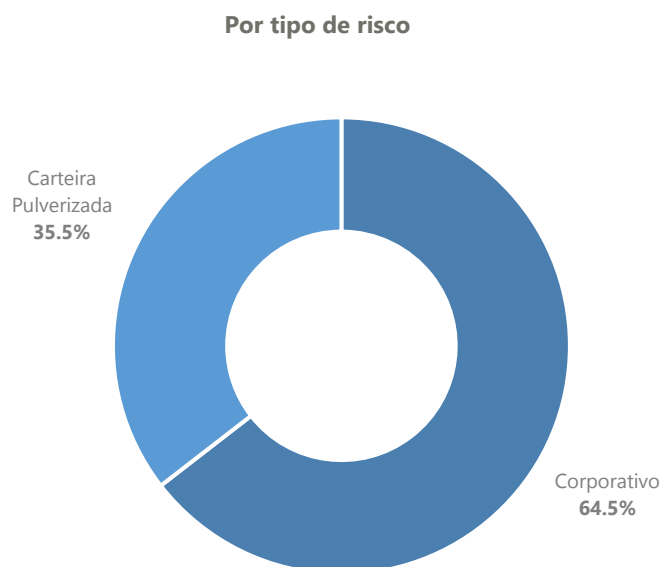
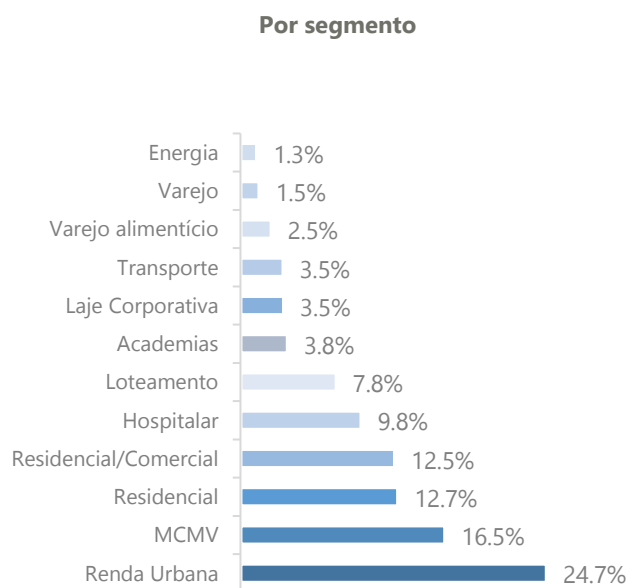
* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

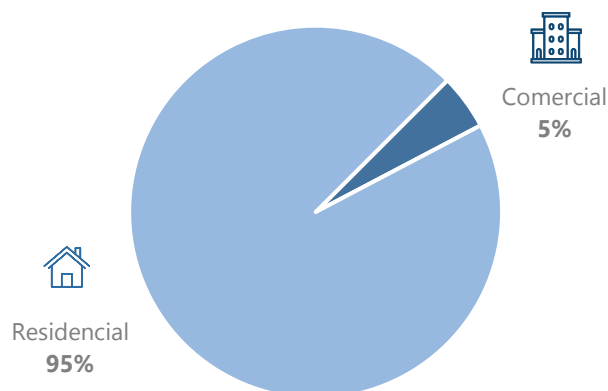


Carteira de CRI'S



Composição do Portfólio

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis

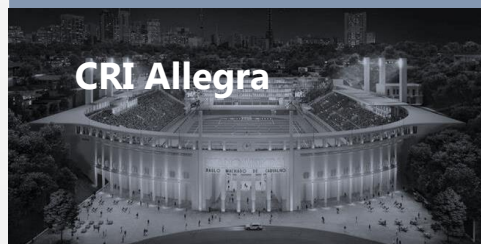


CRI Corporativo – Tipo de Garantia

	AF/hipoteca de imóveis	AF de ações/cotas	Cessão de recebíveis/dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Allegra		✓	✓	✓	✓	
Alphaville	✓		✓		✓	
Arena MRV		✓	✓		✓	
Cetilpark	✓		✓	✓	✓	✓
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Hapvida						
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
OPY	✓	✓	✓	✓	✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			
Pontte VI	✓				✓	✓
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Sinart		✓	✓	✓	✓	
Smartfit I e II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	



CRI Corporativo



CRI Allegra



Taxa

CDI + 5.00% a.a.



Vencimento

Mar/2027



Amortização

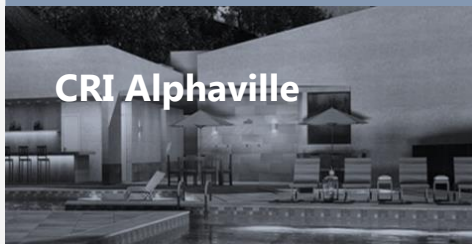
Mensal



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- AF – Cotas/Ações
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança

CRI Corporativo



CRI Alphaville



Taxa

IPCA + 7.50% a.a.



Vencimento

Jul/2027



Amortização

Mensal



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva

CRI Corporativo



CRI Arena MRV



Taxa

CDI + 5.25% a.a.



Vencimento

Set/2029



Amortização

Mensal



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Alienação Fiduciária de Cotas.



Comentários

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 *e-sports*, elevando o empreendimento a uma categoria multiuso com diversas fontes de receita.



Comentários

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.



Comentários

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.



CRI Corporativo

CRI Cetil Park



Taxa

CDI + 5.20% a.a.



Vencimento

Jun/2029



Amortização

Irregular (Cash Sweep)



Garantias

- AF - Imóveis
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança
- Subordinação

CRI Corporativo

CRI Coteminas



Taxa

IPCA + 9.25% a.a.



Vencimento

Jul/2031



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Liquidez

CRI Corporativo

CRI Hapvida



Taxa

IPCA + 5.75% a.a.



Vencimento

Dez/2031



Amortização

Semestral



Garantias

- Clean – Risco Balanço Hapvida



Comentários

CRI para venda de estoque residencial em Blumenau. A operação conta com *cash sweep* de vendas, com *covenant* de LTV <50% em unidades prontas e recebíveis. O LTV é baseado no preço de vendas dos últimos seis meses das unidades em estoque. Além disso, conta com alienação fiduciária de imóvel fora do empreendimento com valor de venda forçada aproximado de R\$18 milhões, fiança do sócio e subordinação.



Comentários

A **Coteminas** foi fundada em 1967 em Minas Gerais e atua no segmento têxtil (Cama, Mesa e Banho) no Brasil e no exterior. A operação tem como lastro a antecipação de aluguéis terceiros em imóvel não operacional da empresa em São Gonçalo do Amarante/RN. Conta também com alienação fiduciária do imóvel com um LTV mínimo 50% atestado em laudo.



Comentários

A **Hapvida** é a maior provedora de plano de saúde verticalizada do país. Possui 17.3% de *market share* e mais de 6.9 milhões de beneficiários. Atualmente a companhia conta com uma rede própria de 85 hospitais, mais de 340 centros clínicos, além de 77 prontos socorros e aproximadamente 300 laboratórios.



CRI Corporativo



CRI Mamma Jamma



Taxa

CDI + 5.00% a.a.



Vencimento

Out/2027



Amortização

Mensal



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança
- Subordinação

CRI Corporativo



CRI Módena & Cipel



Taxa

CDI + 7.00% a.a.



Vencimento

Jul/2025



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval
- Fundo de Reserva
- Fundo de Obra

CRI Pulverizado



CRI MRV Flex II S1



Taxa

IPCA + 8.25% a.a.



Vencimento

Mar/2031



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Fundo de Reserva
- Coobrigação parcial
- Subordinação

MAMMA JAMMA
★ PIZZERIA RUSTICA ★

Comentários

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 5 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro.

Módena

Comentários

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.

MRV

Comentários

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.



CRI Corporativo

CRI Novo Mundo



Taxa

IPCA + 8.7694% a.a.



Vencimento

Jun/2028



Amortização

Mensal



Garantias

- Aval/Fiança
- Cessão Fiduciária de Recebíveis



CRI Corporativo

CRI Opy Health



Taxa

IPCA + 7.3557% a.a.



Vencimento

Ago/2031



Amortização

Customizada



Garantias

- Alienação Fiduciária de Ações
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Reserva



CRI Corporativo

Pátio Malzoni



Taxa

IPCA + 5.92% a.a.



Vencimento

Set/2031



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis



Comentários

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.



Comentários

Controlada pelo **BTG Pactual**, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de três concessões de hospitais, em Belo Horizonte, Manaus e Goiânia.

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.



Comentários

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).



CRI Corporativo

CRI Ponte VI



Taxa

IPCA + 10.00% a.a



Vencimento

Fev/2045



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- Fundo de Reserva



CRI Corporativo

CRI Prestes



Taxa

CDI + 6.00% a.a.



Vencimento

Out/2026



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Reserva



CRI Corporativo

CRI Sinart



Taxa

IPCA + 10.50% a.a.



Vencimento

Mai/2037



Amortização

Mensal



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Cessão Fiduciária de Aluguéis
- AF de cotas da SPE
- Fundo de Reserva
- Aval dos sócios



Comentários

A **Ponte** é uma Fintech especializada em empréstimos pessoais com garantia em imóveis (home equity) com perfil majoritariamente residencial, ampla diversificação geográfica e um critério rigoroso de seleção de créditos.



Comentários

A **Prestes** é uma das maiores construtoras do Paraná.

A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Minha Casa Minha Vida).



Comentários

A **Sinart** é uma das maiores operadoras de terminais rodoviários do país, com presença em mais de 15 estados brasileiros com fluxo anual de passageiros superando os 80 milhões. A nova emissão será na subsidiária do novo terminal rodoviário de Salvador para financiar o termino de obra.



CRI Corporativo

CRI Smart Fit

Taxa
CDI + 1.50% a.a.

Vencimento
Out/2029

Amortização
Semestral

Garantias

- Clean – Risco Balanço Smartfit

CRI Corporativo

CRI Smart Fit II

Taxa
IPCA + 7.3679% a.a.

Vencimento
Out/2029

Amortização
Semestral

Garantias

- Clean – Risco Balanço Smartfit

CRI Corporativo

CRI You. Inc

Taxa
CDI + 4.25% a.a.

Vencimento
Nov/2026

Amortização
Irregular (Cash Sweep)

Garantias

- AF - Imóveis
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- AF – Cotas/Ações
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança



Comentários

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. O CRI foi adquirido pela carteira do Fundo a CDI + 1.80% a.a.



Comentários

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. O CRI foi adquirido pela carteira do Fundo a CDI + 1.80% a.a.



Comentários

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.



CRI Corporativo



CRI Zircon



Taxa

CDI + 4% a.a.

Vencimento

Jun/2031



Amortização

Mensal



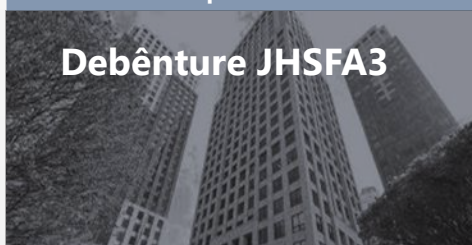
Garantias



- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval dos sócios
- Fundo de Reserva



Debênture Corporativa



Debênture JHSFA3



Taxa de emissão

CDI + 2.20% a.a.

Taxa de aquisição



CDI + 1.58% a.a.

Vencimento



Dez/2027

Amortização



Mensal

Garantias

- Clean – Risco Balanço JHSF



FII



FII Moema



Taxa

IPCA + 8.50% a.a.



Vencimento

Dez/2028



Amortização

Mensal



Garantias

- Imóvel
- Opção de Venda no final do contrato
- Fluxo de Aluguel



Comentários

A emissão foi realizada pela Zircon, subsidiária do grupo Zarin. Fundado em 2008, o Grupo Zarin atua em diversas frentes do mercado imobiliário, incluindo loteamento, incorporação (vertical e horizontal) e galpões logísticos, e possui um vasto histórico de empreendimentos entregues. A emissão na Zircon tem como finalidade o reperfilamento da dívida da empresa.



Comentários

A **JHSF** é uma empresa brasileira aberta em bolsa focada no segmento de altíssima renda, que atua em incorporação imobiliária, shopping centers, hotelaria e aeroportos executivos. Destaca-se por empreendimentos como o Shopping Cidade Jardim, a Fazenda Boa Vista e o Aeroporto Catarina. Seu modelo de negócios prioriza ativos exclusivos que tenham geração de caixa recorrente.

Comentários

O FII Moema tem como único ativo um imóvel em área nobre de São Paulo. A Operação é um *sale and leaseback* e o que garante a rentabilidade contratada são os fluxos de pagamentos de alugueis. No final do prazo da operação temos uma opção de venda do imóvel descontando o valor dos alugueis recebidos no período.



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.



Dados Gerais do Fundo

Periodicidade dos Dividendos	Mensal
Número de cotistas*	46.915
Patrimônio Líquido*	R\$ 356.393.299,98
Quantidade de cotas	37,283,750
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
Data de pagamento da venda das cotas	D+2 na Bovespa
Valor Patrimonial da Cota*	9,56
Valor de Mercado da Cota*	8,04
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A
Auditor	KPMG 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



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/>

POLO

capital management



www.polocapital.com