CARTA MENSAL

Maio/2026

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:
PORD11
Maio/2026

VALOR DE MERCADO DO FUNDO R$**311,3 MM**	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R$**355,9 MM**
COTA MERCADO R$**8,35**	COTA PATRIMONIAL R$**9,55**
P/VP **0.87 X**	DURATION **3.33**
ÚLTIMO DIVIDENDO (R$/COTA) R$**0,098**	DIVIDENDO DISTRIBUÍDO ÚLTIMOS 12M (R$/COTA) R$**1,18**
DIVIDEND YIELD MÊS (COTA MERCADO) **1,17%**	DIVIDEND YIELD 12M (COTA MERCADO) **14,13%**

Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R$ 0,098 por cota referente à competência de Maio/26. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R$ 1,18 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 14,13% ao ano (cota base R$ 8,35) ou IPCA + 9,94% (IPCA + 12,34% com o *Gross Up* de IR) considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (março/26). **Vale destacar que o Fundo possui R$ 0,024 por cota de inflação acumulada ainda não distribuídos.**

Panorama Macro

No cenário internacional, o conflito no Oriente Médio seguiu como o principal condutor dos mercados ao longo de maio, apesar do acordo firmado entre EUA e Irã em meados de junho. O choque de oferta de energia vem gerando pressões adicionais e disseminadas sobre a inflação global. Nesse contexto, o FOMC, sob o comando do novo presidente Kevin Warsh, optou por manter os juros estáveis na faixa de 3,50% a 3,75%. A decisão foi acompanhada de uma sinalização marcadamente mais hawkish, com a projeção de juros do dot plot para o final de 2026 em 3,8%, alta significativa em relação à projeção de 3,4% de março, e as projeções de inflação para o ano elevadas para 3,6% no agregado e 3,3% no núcleo, bem acima das estimativas anteriores. Diante da sinalização mais assertiva de que o próximo movimento pode ser de aperto monetário, o mercado passou a precificar uma alta de juros já em outubro.

No cenário doméstico, a atividade econômica apresentou sinais de relativa resiliência, embora os dados mais recentes apontem para moderação no ritmo de crescimento. O mercado de trabalho apresenta arrefecimento tímido: a taxa de desemprego subiu nas últimas divulgações, mas os rendimentos seguem elevados, o que sustenta a percepção de desaceleração mais lenta ao longo do ano. Nesse contexto, o Copom deu continuidade ao ciclo de flexibilização monetária na reunião de junho, com um corte de 0,25 p.p. na Selic, levando a taxa para 14,25% ao ano. O comunicado trouxe uma mudança peculiar na postura do comitê ao observar que a convergência da inflação à meta no horizonte relevante implicaria inflação abaixo da meta num período subsequente, o que coloca em dúvida o grau de comprometimento da autoridade monetária com o centro da meta de inflação.

O IPCA de maio ficou em +0,58% m/m, acima da mediana das estimativas de mercado (+0,53%). Com o resultado, a inflação acumulada em 12 meses acelerou de +4,39% para +4,72% a/a, superando o teto do intervalo de tolerância da meta e ampliando o desconforto da autoridade monetária. O número foi influenciado sobretudo pelas surpresas altistas em gasolina e itens de higiene pessoal. A composição seguiu desafiadora: apesar da desaceleração na ponta, os serviços subjacentes mantiveram-se em patamar elevado, e os núcleos tornaram a acelerar, reforçando a percepção de que a inflação segue resiliente. A conjunção da dinâmica de preços como mercado de trabalho aquecido manterá o Copom com espaço limitado para cortes de juros adicionais, que, caso se concretizem apesar da conjuntura desfavorável, serão poucos.

Comentários da Gestão

Ao longo de maio e junho, aproveitamos janelas de oportunidades no mercado secundário para reforçar posições em emissores que já acompanhamos de perto e nos quais mantemos elevado grau de convicção, além de iniciar a construção de exposição em novos créditos. No período, alocamos aproximadamente 2% do patrimônio do fundo em incremento de posições e novas alocações, priorizando nomes que consideramos de conforto da gestão e que apresentam relações risco-retorno atrativas no atual ambiente de mercado. Os movimentos refletem nossa postura seletiva na originação e alocação de capital, buscando capturar oportunidades pontuais sem abrir mão da disciplina de crédito e da qualidade da carteira.

Liquidamos, no mês de junho o CRI Marca Brasil, R$ 4,5MM já liquidados (1,26% do PL), com R$ 2,0MM adicionais ainda previstos para este mês, levando a exposição total a 1,83% do PL e com uma nova tranche potencial. A Marca Brasil é uma incorporadora que atua em três segmentos — Comercial, Residencial e Loteamento — com mais de 50 empreendimentos entregues ao longo de sua trajetória, todos localizados no estado de Minas Gerais. A operação está lastreada em uma carteira de recebíveis de loteamentos performados, com LTV médio de 82% e alienação fiduciária de 13 unidades entregues, além de fundo de reserva equivalente a 4 parcelas. O conjunto das garantias proporciona um overcollateral de aproximadamente 160% do saldo devedor com uma remuneração contratada é de IPCA + 14,98% a.a.

O caixa do Fundo segue acima do patamar que gostaríamos de manter no médio prazo, mas vemos que esse caixa hoje representa uma vantagem competitiva relevante. O diagnóstico que antecipamos em cartas anteriores está se concretizando: o juro elevado por período prolongado comprimiu a velocidade de vendas das incorporadoras, o estoque cresceu e o acesso ao funding bancário tradicional ficou mais restrito. Esse cenário aumenta a demanda por crédito estruturado via CRI. O resultado prático é um pipeline bastante robusto, com volume de operações muito acima da média histórica. Temos dois term sheets assinados, em operações 100% de estruturação própria, que consumiriam aproximadamente 8% do PL, além de diversas outras em análise.

Comentários da Gestão

Vale ressaltar que operações de estruturação proprietária tendem a demorar mais desde o início da análise até a liquidação, mas apresentam uma oportunidade única, na visão da Polo, de capturar uma boa relação de risco-retorno focando em nicho de mercado com pouca penetração dos grandes fundos e bancos.

Seguimos comprometidos com uma alocação criteriosa, preservando a disciplina de crédito que nos orientou nos momentos mais difíceis do ciclo imobiliário.

Agradecemos a confiança.

Equipe Polo Capital.

Siga nossas redes sociais

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.

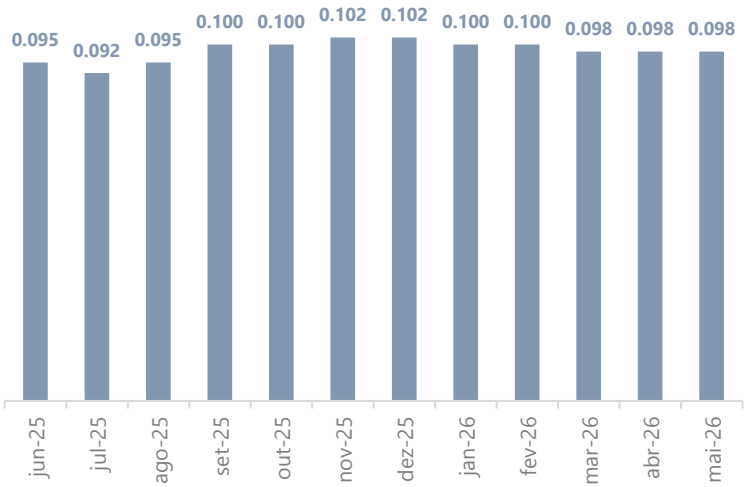
CARTEIRA COMPLETA DE CRI*

		Carrego equivalente em IPCA+		Carrego equivalente em CDI+	
	Preço de Mercado	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.
	R$ 8.10	16.83%	15.88%	8.19%	7.32%
	R$ 8.15	16.61%	15.67%	7.99%	7.12%
	R$ 8.20	16.40%	15.45%	7.79%	6.92%
	R$ 8.25	16.18%	15.24%	7.60%	6.73%
	R$ 8.30	15.97%	15.04%	7.40%	6.53%
	R$ 8.35	15.76%	14.83%	7.21%	6.34%
Valor da cota a Mercado em 29/maio	**R$ 8.35**	**15.76%**	**14.83%**	**7.21%**	**6.34%**
	R$ 8.35	15.76%	14.83%	7.21%	6.34%
	R$ 8.40	15.56%	14.62%	7.02%	6.15%
	R$ 8.45	15.35%	14.42%	6.82%	5.96%
	R$ 8.50	15.15%	14.22%	6.64%	5.77%
	R$ 8.55	14.94%	14.01%	6.45%	5.59%
	R$ 8.60	14.74%	13.81%	6.26%	5.40%

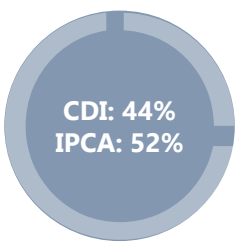
Carrego equivalente na cota patrimonial				
R$ 9.55	11.20%	10.30%	2.98%	2.08%

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

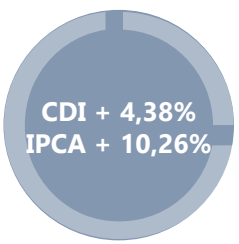
Rendimentos Mensais (últimos 12m)



Indexação da carteira de CRI



Indexação da Carteira



Spread MTM Médio por indexador (a.a)

PORD11

Siga nossas redes sociais

CADASTRE-SE NO MAILING

CADASTRE-SE NA LISTA DE TRANSMISSÃO

Maio/2026

Performance

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Maio-26	Abr-26	Mar-26	Acum. 2026	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	3,481,086	3,720,605	2,061,594	14,404,497	16,895,920	33,505,924
Ganhos Realizados FII	351,137	304,925	356,643	1,561,802	1,836,350	4,715,510
Debêntures - Juros	-	-	119,851	452,723	530,517	1,423,825
Adiantamento de Operações	-	-	591,729	954,290	954,290	954,290
Total Ativos	**3,832,223**	**4,025,530**	**3,129,816**	**17,373,312**	**20,217,076**	**40,599,550**
Resultado Financeiro				-		
Receitas Financeiras	1,055,878	974,822	1,076,762	4,887,098	5,925,378	11,586,144
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	**1,055,878**	**974,822**	**1,076,762**	**4,887,098**	**5,925,378**	**11,586,144**
Despesas do Fundo	(620,521)	(609,914)	(552,770)	(3,133,480)	(3,701,827)	(7,243,943)
Resultado Total	**4,267,579**	**4,390,439**	**3,653,808**	**19,126,930**	**22,440,627**	**44,941,750**
Rendimento Distribuído	**3,653,808**	**3,653,808**	**3,653,808**	**18,418,173**	**22,221,115**	**43,994,825**
Rendimento/Cota Total	**0.098**	**0.098**	**0.098**	**0.494**	**0.596**	**1.180**

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

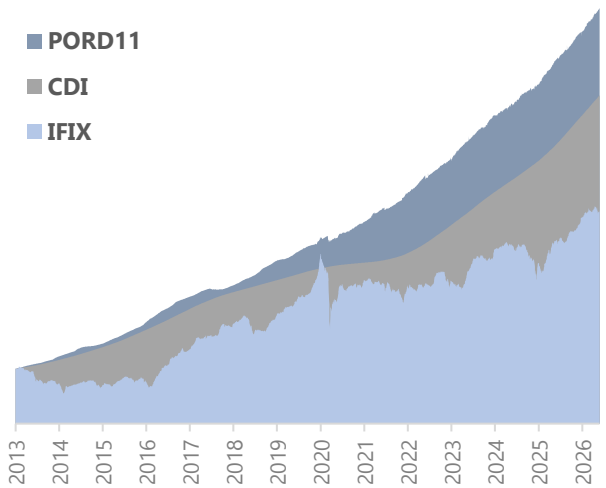
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	**0**
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	613,772
Resultado Acumulado Não distribuído Final	**396,113**

Performance Acumulada

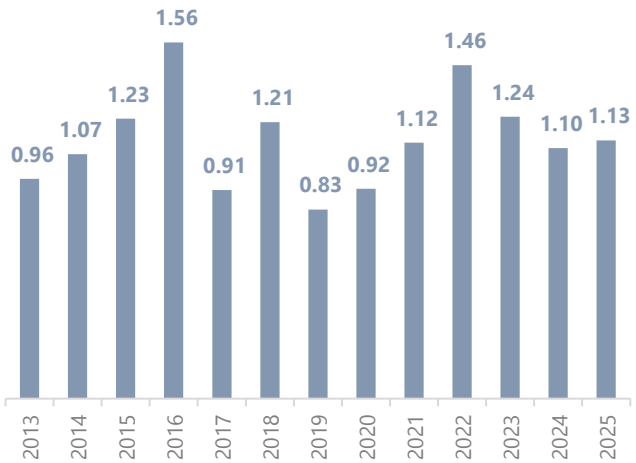
	Maio	2026	INÍCIO
FUNDO	1,06%	5,38%	347,33%
Benchmark[1]	0,61%	3,07%	214,41%

[1]Até 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.	7.4%	IPCA	9.25% a.a.	12.77% a.a.	jul'31
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	4.9%	IPCA	7.36% a.a.	8.26% a.a.	ago'31
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	4.4%	CDI+	5.00% a.a.	5.63% a.a.	set'29
CRI Cetilpark Senior	24F1236375	Corporativo	Sênior	Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda.	4.1%	CDI+	5.20% a.a.	5.20% a.a.	jun'29
CRI - Pro Soluto Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4.0%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
CRI SINART	25E3766887	Corporativo	Única	NTRS Novo Terminal Rodoviário de Salvador SPE Ltda.	2.9%	IPCA	10.50% a.a.	10.62% a.a.	mai'37
CRI Zircon	25I3552761	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.8%	CDI+	4.00% a.a.	4.00% a.a.	jun'31
CRI Ânima	22L1465644	Corporativo	Sênior	Ânima Holding S.A.	2.7%	CDI+	1.65% a.a.	1.61% a.a.	dez'29
CRI - Pontte 1	25C2809326	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.6%	IPCA	9.50% a.a.	9.48% a.a.	nov'44
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.5%	IPCA	5.92% a.a.	7.62% a.a.	set'31
CRI São Carlos	22E1314836	Corporativo	Única	São Carlos Empreendimentos e Participação S.A.	2.0%	IPCA	7.38% a.a.	10.35% a.a.	set'29
CRI Allegra II	25L3133633	Corporativo	Subordinada	Allegra Pacaembu SPE S.A.	1.9%	CDI+	4.00% a.a.	4.00% a.a.	dec'35
CRI Bralar	26C3493147	Corporativo	Sênior	Probase Construtora Ltda.	1.7%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	mar'32
CRI Hapvida	21K0001812	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos	1.6%	IPCA	5.75% a.a.	14.45% a.a.	dez'31
CRI - Pro Soluto II CDI+	24K1682338	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.6%	CDI+	2.70% a.a.	2.69% a.a.	nov'30
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.5%	IPCA	7.90% a.a.	11.86% a.a.	dez'27
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.5%	IPCA	6.50% a.a.	8.85% a.a.	ago'31
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	1.4%	CDI+	4.25% a.a.	3.38% a.a.	nov'26
CRI Patrimar III	23J1333602	Corporativo	Única	Patrimar Engenharia S.A.	1.4%	CDI+	2.00% a.a.	4.57% a.a.	out'28
CRI - MRV FLEX II S1	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.4%	IPCA	8.25% a.a.	9.01% a.a.	mar'31
CRI Assaí	21H1078699	Corporativo	Sênior	Sendas Distribuidora S.A.	1.0%	IPCA	5.15% a.a.	11.49% a.a.	out'28
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	1.0%	IGPM	6.00% a.a.	10.34% a.a.	jul'53

* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

Ativos em carteira

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	0.9%	IPCA	7.50% a.a.	12.02% a.a.	jul'27
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	0.9%	IPCA	8.77% a.a.	0.00% a.a.	jun'28
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	0.9%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.8%	IGPM	7.75% a.a.	10.32% a.a.	jul'53
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.6%	PRE	12.74% a.a.	0.00% a.a.	jan'32
CRI - Pontte 2	25G5830819	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.6%	IPCA	9.49% a.a.	9.65% a.a.	jun'45
KLAS12	KLAS12	Corporativo	Única	Kallas Incorporações	0.5%	CDI+	2.80% a.a.	3.37% a.a.	ago'26
CRI - Pontte 3	26C4223640	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.4%	IPCA	9.48% a.a.	9.55% a.a.	out'45
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.4%	IGPM	8.00% a.a.	6.26% a.a.	set'30
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.4%	CDI+	7.00% a.a.	0.00% a.a.	jul'25
CRI Smart Fit II	22J0344571	Corporativo	Única	Corporativo	0.3%	IPCA	7.37% a.a.	8.55% a.a.	out'29
CRI Hapvida II	22K0934871	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos	0.3%	CDI+	0.75% a.a.	6.42% a.a.	dez'31
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.2%	CDI+	3.50% a.a.	1.40% a.a.	jul'28
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.2%	IPCA	8.00% a.a.	13.78% a.a.	set'30
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.0%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	ago'26
CRI Dasa	22J0305579	Corporativo	Única	Diagnósticos da América S.A .	0.0%	CDI+	0.80% a.a.	4.87% a.a.	out'27
CRI Movida	23F1514014	Corporativo	Única	Movida Participações S.A.	0.0%	CDI+	1.50% a.a.	0.00% a.a.	jun'28

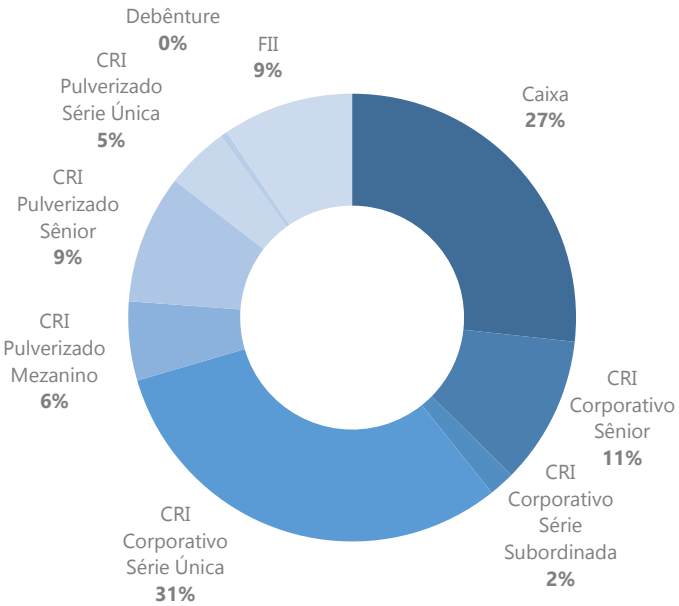
FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.26%	32,973
FII OURILOG	OULG11	Logística	0.21%	734

* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

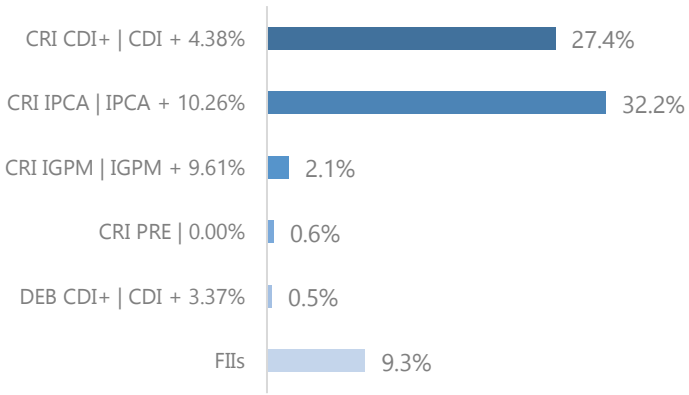
Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

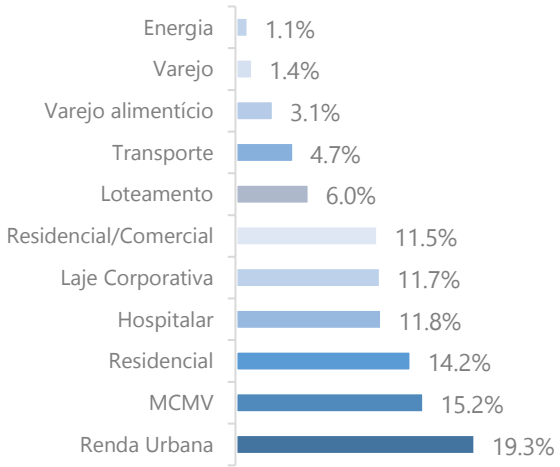


Indexação e MTM

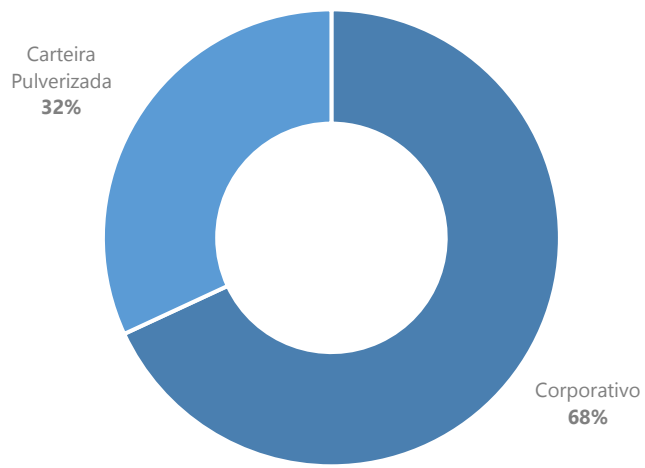


Carteira de CRI´S

Por segmento

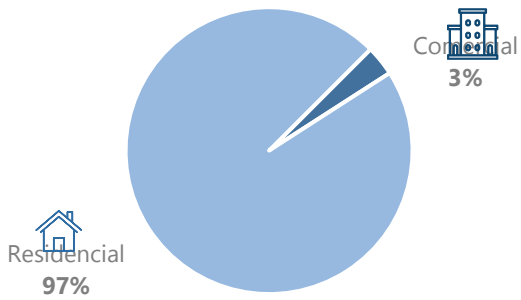


Por tipo de risco



Composição do Portfólio

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Corporativo – Tipo de Garantia

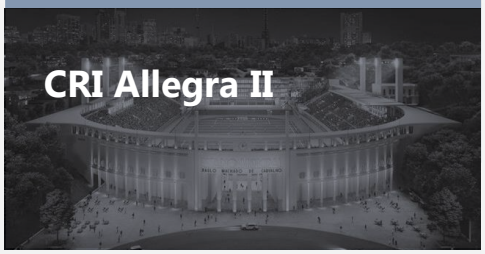
	AF/hipoteca de imóveis	AF de ações/cotas	Cessão de recebíveis/ dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Allegra		✓	✓	✓	✓	
Alphaville	✓		✓		✓	
Ânima						
Arena MRV		✓	✓		✓	
Assaí Sendas						
Bralar	✓		✓	✓	✓	
Cetilpark	✓		✓	✓	✓	✓
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Dasa						
Hapvida						
Hapvida II			✓	✓	✓	✓
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Movida						
Novo Mundo			✓	✓		
OPY	✓	✓	✓	✓	✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			
Patrimar III						
Pontte IV	✓				✓	✓
São Carlos						
Sinart		✓	✓	✓	✓	
Smartfit II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Zircon	✓		✓	✓	✓	

PORD11

Maio/2026

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo



Taxa
CDI + 4.00% a.a.

Vencimento
Dec/2035

Amortização
Mensal

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

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.

CRI Corporativo

Taxa
IPCA + 7.50% a.a.

Vencimento
Jul/2027

Amortização
Mensal

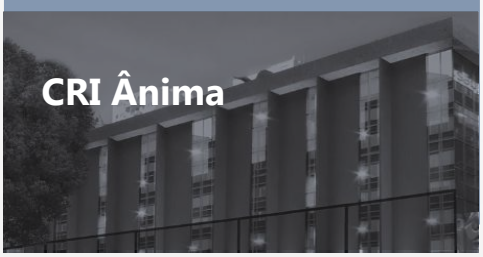
Garantias
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva

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.

CRI Corporativo



Taxa
CDI + 1.65% a.a.

Vencimento
Dez/2027

Amortização
Bullet

Garantias
- Clean – Risco Balanço Ânima

Comentários

A **Ânima Holding** é uma companhia de capital aberto com atuação relevante no setor educacional brasileiro. Como holding, controla diversas instituições e subsidiárias, operando uma ampla rede de ensino no país. Entre as marcas do grupo, destaca-se a Inspirali Educação, no segmento de medicina

PORD11

Maio/2026

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

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 **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

Taxa
IPCA + 5.1531% a.a.

Vencimento
Out/2028

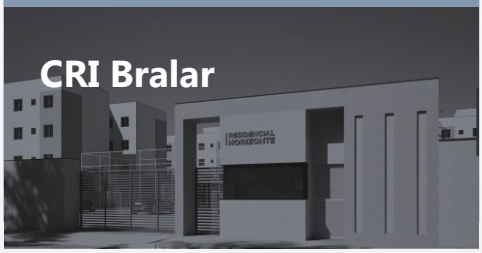
Amortização
Bullet

Garantias
- Clean – Risco Balanço Assaí

Comentários

O **Assaí** foi fundado em 1974. A empresa atua no setor de varejo alimentar – com foco no Atacarejo no modelo *cash & carry*. É uma das principais marcas do BR no Atacarejo, com mais de 300 lojas físicas distribuídas pelo país.

CRI Corporativo



Taxa
CDI + 6.00% a.a.

Vencimento
Mar/2032

Amortização
Mensal

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

Comentários

A **Bralar** é uma empresa familiar fundada em 1979 que atua na incorporação vertical no segmento MCMV, com foco no faixa 2 e 3 e nas regiões do interior de SP e MG.

PORD11

Maio/2026

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

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

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.

CRI Corporativo

Taxa
IPCA + 9.25% a.a.

Vencimento
Jul/2031

Amortização
Mensal

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

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.

CRI Corporativo

Taxa
CDI + 0.80% a.a.

Vencimento
Out/2027

Amortização
Bullet

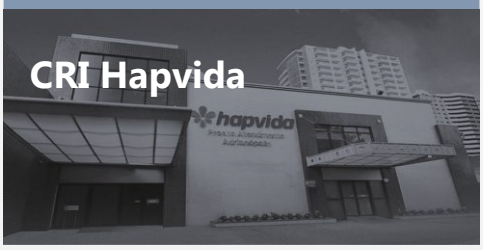
Garantias
- Clean – Risco Balanço Dasa

Comentários

Dasa é a maior rede de laboratórios e análises clínicas do país. Com uma agenda forte de desalavancagem, no ano passado estruturou uma joint-venture com a Amil que permitiu uma redução da dívida e maior foco no seu negócio de Diagnósticos. Desde então os resultados vem melhorando paulatinamente.

CRI Corporativo

CRI Hapvida



Taxa
IPCA + 5.75% a.a.

Vencimento
Dez/2031

Amortização
Semestral

Garantias
- Clean – Risco Balanço Hapvida

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 Hapvida II

Taxa
CDI + 0.75% a.a.

Vencimento
Dez/2031

Amortização
Mensal

Garantias
- Clean – Risco Balanço Hapvida

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

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.

PORD11

Maio/2026

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

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

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.

CRI Corporativo

Taxa
CDI + 1,50% a.a.

Vencimento
Ju/2028

Amortização
Semestral

Garantias
- Clean

movida aluguel de carros

Comentários

A **Movida** é uma empresa sediada no Brasil que atua no segmento de aluguel de carros e gestão de frotas, sendo a segunda maior do país. A companhia divide seus negócios em três segmentos: a divisão de aluguel de veículos no varejo; a divisão de aluguel de frotas para empresas por períodos de longo prazo; e a divisão de Seminovos, responsável pela venda de veículos anteriormente utilizados em suas operações de locação.

CRI Pulverizado

Taxa
IPCA + 8.25% a.a.

Vencimento
Mar/2031

Amortização
Mensal

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

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.

PORD11

Maio/2026

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

CRI Novo Mundo

Taxa
IPCA + 8.7694% a.a.

Vencimento
Jun/2028

Amortização
Mensal

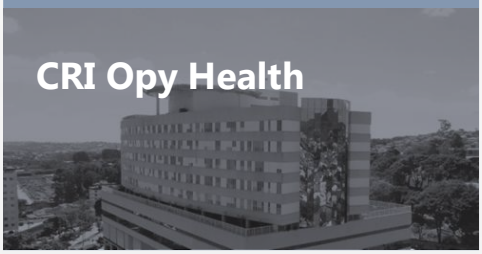
Garantias
- Aval/Fiança
- Cessão Fiduciária de Recebíveis

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.

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

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.

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

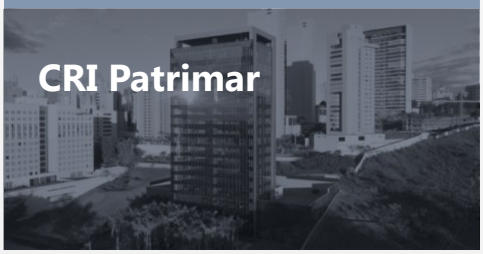
A operação consistiu de um financiamento para a aquisição de 6 lajes corporativas do edifício **Pátio Victor Malzoni**, que atualmente estão locadas para o Google, Casa dos Ventos e Planner. O devedor é o FII BlueMacaw Catuaí (BLCA11).

PORD11

Maio/2026

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo



CRI Patrimar

Taxa
CDI + 2.00% a.a.

Vencimento
Out/2028

Amortização
Anual

Garantias
- Clean – Risco Balanço Patrimar

Comentários

A **Patrimar** é uma incorporadora e construtora com controle familiar fundada em 1963. A companhia tem foco no segmento residencial vertical, atuando tanto no alto/médio padrão quanto no MCMV.

CRI Corporativo

CRI Pontte IV – Sr1

Taxa
IPCA + 9.50% a.a

Vencimento
Nov/2044

Amortização
Mensal

Garantias
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- Fundo de Reserva

Comentários

A **Pontte** 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.

CRI Corporativo

CRI Pontte IV – Sr2

Taxa
IPCA + 9.49% a.a

Vencimento
Jun/2045

Amortização
Mensal

Garantias
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação

Comentários

A **Pontte** 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.

PORD11

Maio/2026

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Pulverizado

Taxa
IPCA + 9.48% a.a

Vencimento
Out/2045

Amortização
Mensal

Garantias
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- Fundo de Reserva

CRI Corporativo

Taxa
IPCA + 7.3826% a.a.

Vencimento
Set/2029

Amortização
Mensal

Garantias
- Clean – Risco Balanço São Carlos

CRI Corporativo

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 **Pontte** 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 **São Carlos** é uma holding imobiliária com mais de 20 anos de atuação em diferentes frentes do segmento de prédios comerciais. É uma das principais companhias de investimento e administração de imóveis do Brasil. Seu portfólio reúne edifícios corporativos e centros de conveniência, com ativos localizados, principalmente, nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

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 subsidiaria do novo terminal rodoviário de Salvador para financiar o termino de obra.

PORD11

Maio/2026

ATIVOS EM CARTEIRA

CRI Corporativo

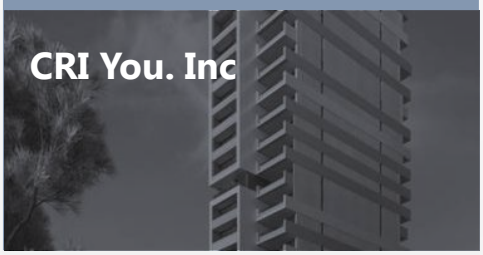
Taxa
IPCA + 7.3679% a.a.

Vencimento
Out/2029

Amortização
Semestral

Garantias
- Clean – Risco Balanço Smartfit

CRI Corporativo



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

CRI CorporativoCRI Corporativo

Taxa de emissão
CDI + 4.00% a.a.

Vencimento
Jun/2031

Amortização
Mensal

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

CRI Corporativo
CRI Corporativo

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.

Comentários

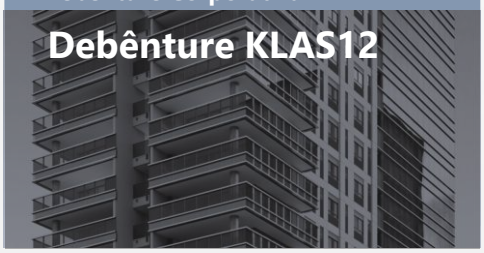
A emissão foi realizada pela Zircon, subsidiária do grupo Zarin. Fundado em 2008, o Grupo Zarin atua em diversas frentes do mercado imobiliário, incluindo loteamento, incorporação (vertical e horizontal) e galpões logísticos, e possui um vasto histórico de empreendimentos entregues. A emissão na Zircon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

PORD11

Maio/2026

Debênture Corporativa

Debênture KLAS12



Taxa
CDI + 2.80% a.a.

Vencimento
Ago/2026

Amortização
Mensal

Garantias
- Clean – Risco Balanço Kallas

Comentários

O Grupo Kallas foi fundado em 1983 pelo engenheiro Emílio Kallas. A empresa atua como incorporadora e construtora, desenvolvendo empreendimentos residenciais, com presença tanto no MCMV quanto no médio e alto padrão.

Debênture Corporativa

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

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.

PORD11

Maio/2026

Dados Gerais do Fundo

Periodicidade dos Dividendos	Mensal
Número de cotistas*	44.919
Patrimônio Líquido*	R$ 355.948.741,97
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*	9,55
Valor de Mercado da Cota*	8,35
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

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/

POLO
capital management

www.polocapital.com