

Fevereiro/2023

CARTA MENSAL

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO
capital management

Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:
PORD11

Fevereiro/2023



Estratégia e Objetivo

O Polo Crédito Imobiliário FII tem como objetivo proporcionar ao cotista um retorno superior ao benchmark (Composto pelo Yield diário do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B)), investindo em uma carteira de recebíveis imobiliários de risco relativamente baixo.

O portfólio do Polo Crédito Imobiliário FII consiste primordialmente em CRIs pulverizados com garantias em imóvel performado, CRIs corporativos com alienação fiduciária de imóvel performado e/ou cessão de recebíveis, além de CRIs lastreados em cessão de rendas de aluguel. Tem como estratégia satélite CRIs pulverizados residencial/comercial performados mezanino e/ou subordinados e FIIs como instrumento de carregue e/ou ganho de capital.



Características

- **Código de Negociação:** PORD 11
- **Periodicidade dos Dividendos:** Mensal
- **Número de cotistas:*** 23.049
- **Patrimônio Líquido:*** R\$ 365.459.831,04
- **Público alvo:** Investidores em Geral
- **Pagamento de Dividendos:** 5º dia útil
- **Categoria ANBIMA:** Fundos de Investimento Imobiliário
- **Taxa de Administração:** 0.9% a.a.
- **Taxa de Performance:** 15.0% do que exceder o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA, paga até o 5º dia útil de cada semestre.
- **Data de pagamento da venda das cotas:** D+2 na Bovespa.
- **Valor Patrimonial da Cota*:** 98,02
- **Valor de Mercado da Cota*:** 87.89
- **Administrador:** Oliveira Trust DTVM S.A.
- **Custodiante:** Oliveira Trust DTVM S.A
- **Auditor:** Ernst & Young Auditores Independentes
- **Gestor:** Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
- **Início da 1ª distribuição:** 29 nov 2012
- **Encerramento da 1ª distribuição:** 12 dez 2012
- **Início da 2ª distribuição:** 14 fev 2020
- **Encerramento da 2ª distribuição:** 23 mar 2020
- **Início da 3ª distribuição:** 25 mai 2021
- **Encerramento da 3ª distribuição:** 23 jun 2021

(*) Fechamento do último mês calendário



O fundo realizou distribuição de R\$ 1,05 por cota referente à competência de fevereiro/23. Há de ressaltar que fevereiro é um mês com menos dias úteis e que o fundo conta com R\$ 0,12/cota de resultado acumulado não distribuído.

Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 14,50 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 16,50% ao ano (cota base R\$ 87,89) ou IPCA + 10,13%. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (dez/22).

Atualmente, todos os CRIs do fundo estão com PMTs em dia e monitorados regularmente pelo time de gestão. Não obstante, dividimos abaixo algumas considerações importantes

Panorama de crédito e update da carteira

Por certo o evento Americanas tem enormes repercussões no ambiente de crédito, o que pode gerar preocupação para os investidores de FIIs de CRI. Entendemos que os efeitos de curto prazo são erráticos, mas certamente há um aperto nas condições de rolagem e nas disponibilidades de linhas de crédito. No médio e longo prazo, a situação deve se normalizar, especialmente se o Bacen iniciar um ciclo de afrouxamento monetário – o que nos parece cada vez mais provável e próximo.

A carteira de créditos corporativos do fundo não possui nenhuma operação em atraso. Entendemos que, pela solidez das estruturas, os CRIs não são afetados em 1ª ordem quando há um "*credit crunch*". Obviamente que, se vivermos um ciclo prolongado de paralisação econômica e condições monetárias restritivas, qualquer crédito pode ter dificuldades – nesse caso, partiríamos para a monetização das garantias caso a caso, embora não seja nosso cenário-base e nos pareça uma trajetória bastante improvável.

No caso dos créditos pulverizados, é natural trabalharmos com inadimplência nas carteiras – é intrínseco a qualquer operação realmente pulverizada e lidamos com isso desde o início do fundo. Há mutuários que atrasam seus pagamentos de forma contumaz, mas regularizam seus débitos no(s) mês(es) seguinte(s), estes não são problemáticos. Há outros sacados que realmente param de pagar e, dependendo da situação, temos os seguintes graus de proteção: senioridade, AF de imóveis, excesso de spread na cessão, fundo de reserva e/ou coobrigação do cedente.



Este framework nos permitiu atravessar a crise imobiliária de 2015-16 sem que nenhuma série sênior fosse afetada pelo pico de inadimplência que se observou à época.

Entendemos que os juros altos comprimem a renda disponível e que, em alguns casos, leva à inadimplência no crédito imobiliário. Não se pode afirmar que o mercado esteja numa situação confortável mas nossa leitura é que o pico de inadimplência nos pools dos CRIs já está no passado, sendo que nenhum pagamento de tranche sênior foi impactado.

Seguimos vigilantes no monitoramento das nossas operações e com postura bem seletiva para aprovar novas posições.

Update: Coteminas

O fundo possui uma exposição de 7,5% do seu Patrimônio Líquido no CRI Coteminas.

Na carta de novembro/22 ([link para a carta](#)), demos publicidade aos cotistas sobre a renegociação dos termos do CRI, por conta de quebra de *covenants*. A operação ganhou mais taxa e maior robustez através da adição de novas garantias e participação (*cash sweep*) em determinados eventos de liquidez da companhia.

Durante o mês de fevereiro/23, houve notícia na mídia sobre atraso salarial em uma das unidades fabris da companhia. O CRI sempre permaneceu em dia com as obrigações pecuniárias, nem poderia ser diferente pois os aluguéis são coletados em uma conta vinculada que satisfaz a PMT da operação sem que a companhia tenha ingerência nesses recursos *ex-ante*.

Não obstante, o time de gestão realizou um update com a companhia tão logo a notícia foi publicada. A companhia esclareceu que, dado o evento Americanas, algumas rolagens de capital de giro com bancos tiveram atrasos, o que impactou o fluxo de caixa de curto prazo. As linhas foram restabelecidas cerca de uma semana depois e as obrigações foram totalmente salgadas. Havíamos sugerido à companhia publicar um “comunicado ao mercado” sobre a regularização da situação, mas entendemos que não foi feito.



Entendemos que o problema tenha sido pontual (e já regularizado). Do lado positivo, a situação levou a companhia a pensar em alavancas para melhorar sua liquidez de forma mais célere do que antes planejada, como por exemplo acelerar conversas de vendas de ativos não-core bem como venda de parte dos imóveis (com *cash sweep* para pré-pagar a dívida).

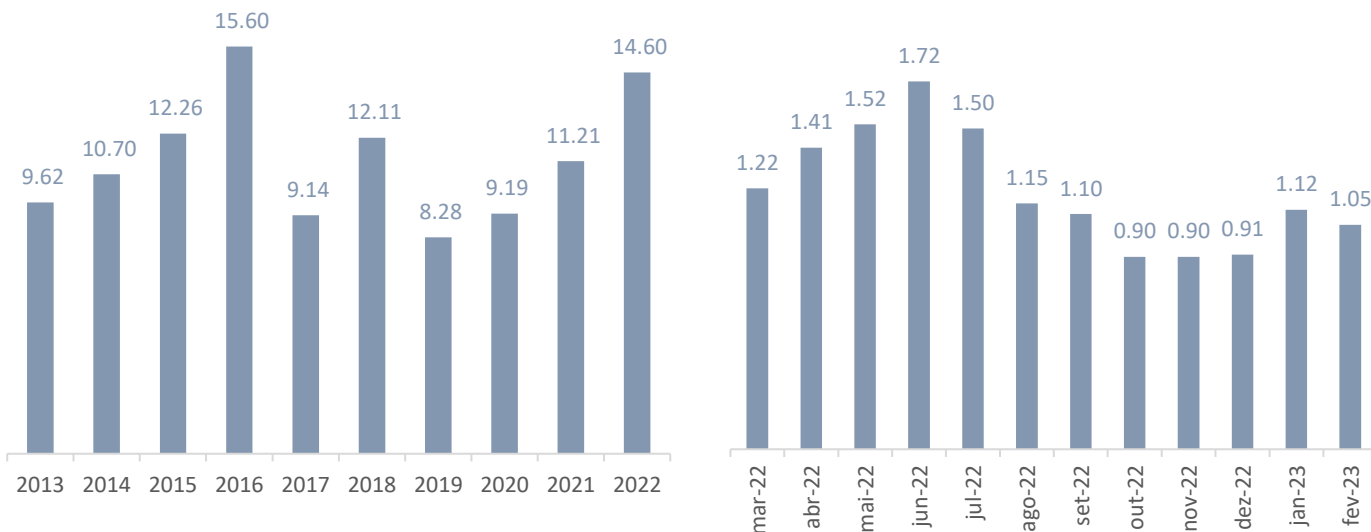
De todo modo, destacamos que a estrutura de garantias do CRI é hígida, contando com alienação fiduciária de imóveis não-operacionais cujos laudos de avaliação perfazem ~2x o saldo devedor total, cessão fiduciária de recebível do contrato de permuta com a Moura Dubeaux, fluxo de aluguéis do Home Center e Vicunha Têxtil (estação de tratamento de esgoto), fiança do sócio-controlador e fundo de liquidez.

Agradecemos a confiança,

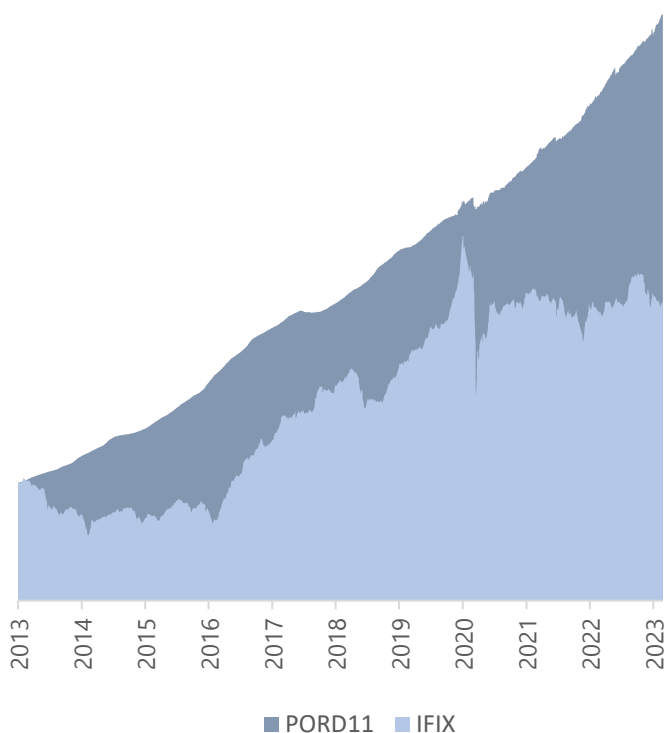
Polo Capital



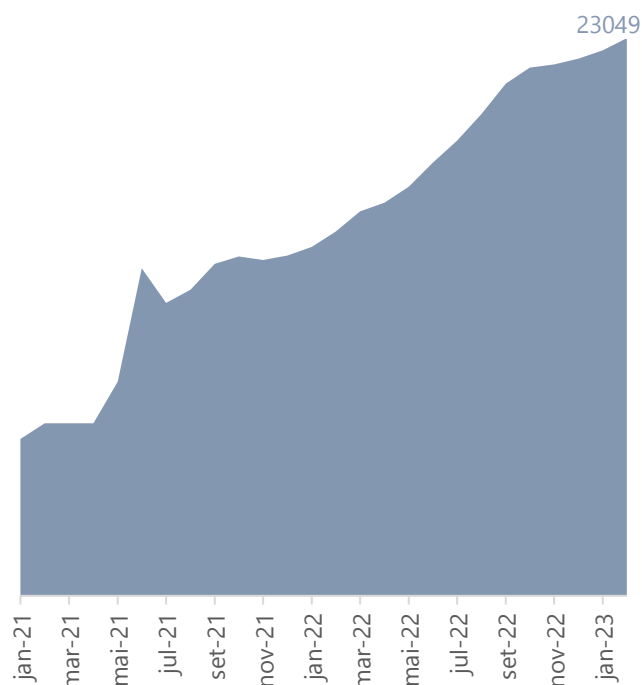
Histórico Distribuição por cota



Rentabilidade Efetiva PORD vs IFIX



Número de Cotistas



(*) Fechamento do último mês calendário



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

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



Performance Acumulada

Polo Crédito Imobiliário FII

Fevereiro 2023

Código de negociação: PORD11

	Fevereiro	2023	INÍCIO
FUNDO	1,60%	2,15%	212,17%
Benchmark¹	0,42%	0,96%	153,94%

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\$ 87.89	16.50%	10.13%	19.41%	12.88%
R\$ 90.00	16.11%	9.76%	18.95%	12.45%
R\$ 92.00	15.76%	9.43%	18.54%	12.06%
R\$ 94.00	15.43%	9.11%	18.15%	11.69%
R\$ 96.00	15.10%	8.81%	17.77%	11.33%
R\$ 98.00	14.80%	8.52%	17.41%	10.99%
R\$ 100.00	14.50%	8.24%	17.06%	10.66%

² 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.

³Foi utilizado o IPCA acumulado 12m (5,79%) (com data base de fechamento de dezembro).

⁴A taxa efetiva da NTN-B 2026 utilizado foi de 5,9057% (com data de fechamento do Mês de referência da carta).

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Feb-23	Jan-23	Acum. 2023
Resultado Ativos			
CRI - Juros	3,808,262	5,232,640	9,040,901
Ganhos Realizados FII	135,200	199,224	334,425
Debêntures - Juros	-	-	-
Adiantamento de Operações	-	-	-
Total Ativos	3,943,462	5,431,864	9,375,326
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	373,261	297,319	670,580
Despesas Financeiras	-	-	-
Total Financeiro	373,261	297,319	670,580
Despesas do Fundo	(702,214)	(800,636)	(1,502,850)
Resultado Total	3,614,509	4,928,547	8,543,057
Rendimento Distribuído	3,914,794	4,175,780	8,090,574
Quantidade de Cotas	3,728,375	3,728,375	
Rendimento/Cota Total	1.05	1.12	
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial		763,995	
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos		(300,284)	
Resultado Acumulado Não distribuído Final		463,711	



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

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





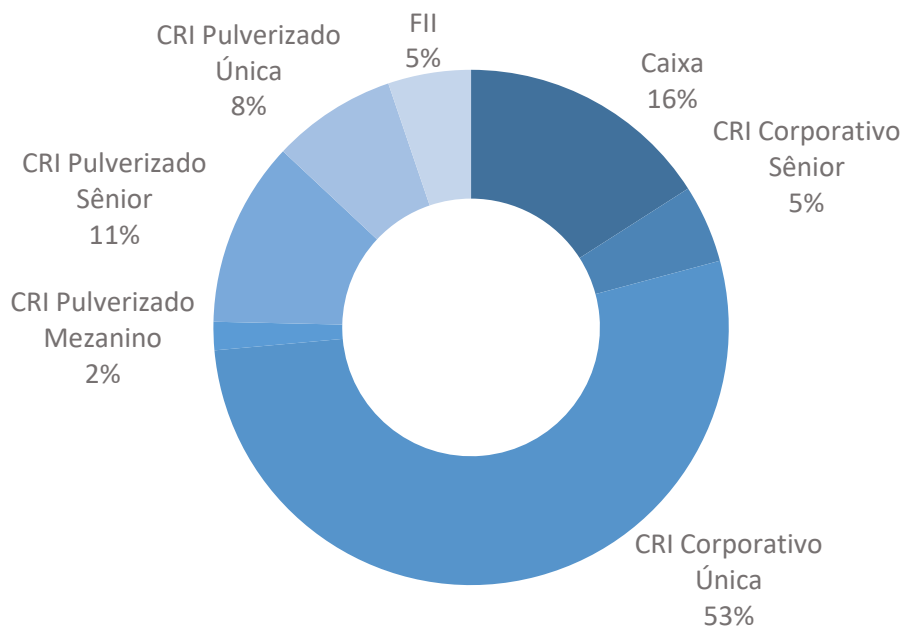
Composição do Portfólio

Polo Crédito Imobiliário FII

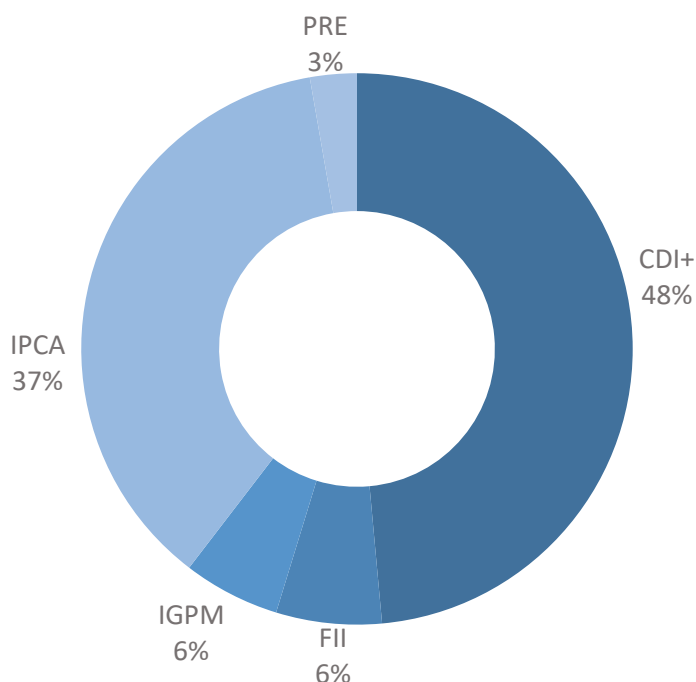
Fevereiro 2023

Código de negociação: PORD11

Breakdown da Carteira (%PL)



Exposição por Indexador(%PL)



Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (% a.a.)
CDI+	5.16%
IGPM+	7.6%
IPCA+	8.10%
PRE	10.00%

*Indexador das operações de crédito



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

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



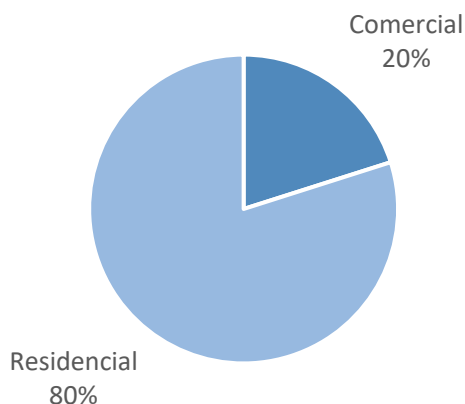
Tipos de CRI

Polo Crédito Imobiliário FII

Fevereiro 2023

Código de negociação: PORD11

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Corporativo – Tipo de Garantia

	AF/hipoteca imóveis	AF ações / cotas	Cessão recebíveis/ dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Alcolina	✓		✓	✓	✓	
Comfrio	✓		✓	✓	✓	
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville			✓		✓	
OPY		✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Arena MRV			✓		✓	
Stock Tech			✓	✓	✓	
Socicam - Tietê			✓	✓	✓	
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Allegra	✓	✓	✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
Nova Colorado		✓	✓	✓	✓	
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓



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

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



Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Financeiro	Indexador	Spread	Vencimento
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	7.82%	28,586.14	CDI+	5.0% a.a.	dez'26
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.49%	27,361.28	IPCA	9.25% a.a.	jul'31
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	5.88%	21,476.59	CDI+	6.0% a.a.	ago'25
CRI Comfrio	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	5.77%	21,095.92	CDI+	4.70% a.a.	dez'25
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	5.48%	20,026.01	IPCA	6.5% a.a.	ago'31
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.41%	19,782.16	IPCA	7.36% a.a.	ago'31
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A.	4.99%	18,230.61	IPCA	8.0% a.a.	jul'27
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	4.93%	18,000.00	CDI+	5.0% a.a.	out'27
LOFT II FII	LFTT11	FII	-	-	4.61%	16,845.12	-	-	-
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.13%	15,084.81	CDI+	5.0% a.a.	mar'27
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	3.34%	12,207.09	CDI+	8.0% a.a.	ago'25
CRI MRV pro soluto I	22E1313806	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.11%	11,363.56	CDI+	3.5% a.a.	jun'27
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	2.75%	10,059.06	CDI+	4.25% a.a.	dez'26
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.38%	8,711.99	IPCA	8.25% a.a.	dez'24
CRI Cedentes SPes Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.32%	8,482.39	PRE	10.0% a.a.	jun'27
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.25%	8,220.06	IGPM	8.0% a.a.	set'30
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.76%	6,445.62	CDI+	3.5% a.a.	mai'28
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	1.69%	6,174.89	IPCA	8.77% a.a.	jun'28
CRI Stock Tech	21L0939455	Corporativo	Única	Stock Tech	1.59%	5,814.78	CDI+	6.0% a.a.	dez'26
CRI Socicam - Tietê	21G0707741	Corporativo	Única	Socicam	1.44%	5,279.63	IPCA	10.0% a.a.	jan'30
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.99%	3,605.75	IGPM	7.75% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.82%	3,008.07	IPCA	8.0% a.a.	set'30
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.80%	2,916.51	IGPM	6.0% a.a.	jul'53
CRI MRV pro soluto II	22E1313809	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.67%	2,461.73	IPCA	9.0% a.a.	jun'27
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.49%	1,787.59	IGPM	8.0% a.a.	fev'24
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Sênior	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.41%	1,495.98	IPCA	6.5% a.a.	ago'24
CRI Nova Colorado	14E0026716	Corporativo	Única	Nova Colorado S.A.	0.39%	1,407.68	IPCA	9.25% a.a.	fev'24
FII OURIOLOG	OULG11	FII	-	-	0.32%	1,178.30	-	-	-
FII KINEA IP	KNIP11	FII	-	-	0.27%	998.00	-	-	-
CRI Pulverizado 53	17D0097824	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.14%	502.74	IGPM	8.0% a.a.	jun'28
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.11%	385.41	IGPM	8.5% a.a.	set'24
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.04%	135.64	IGPM	9.5% a.a.	jul'21
LOFT II FII	LFTT12	FII	-	-	0.04%	128.54	-	-	-



CRI Mamma Jamma	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 5.00% a.a.	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	Inaugurada em 2009 no bairro do Jardim Botânico, zona sul do Rio de Janeiro, a Mamma Jamma conta hoje com mais de dez restaurantes.
Vencimento	Out/2027	▪ Fundo de Reserva	A rede tem como carro chefe a sua pizza e também opera com outras vertentes de matriz italiana de forma a expandir o cardápio para outras ocasiões de consumo.
Amortização	Mensal	▪ Aval/Fiança	O CRI tem como objetivo financiar a abertura de 10 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro
		▪ Subordinação	

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	
		▪ Fiança	
Amortização	Mensal	▪ Fundo de Reserva	

CRI Alphaville	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.00% a.a.	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	A Alphaville foi fundada em 1973 e atua no segmento de loteamentos, sendo uma das maiores do Brasil no setor.
Vencimento	Jul/2027	▪ Fundo de Reserva	Possui empreendimentos em 23 estados do Brasil e sua holding é companhia de capital aberto listada na B3.
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 Alcolina	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 8.00% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	A Alcolina é uma empresa brasileira que produz químicos o processo de produção diversos produtos voltados para o agronegócio, com foco no setor sucroenergético, além de possuir linhas de químicos para tratamento de águas e efluentes. Com mais de 24 anos de existência, possui grandes multinacionais como parceiras no desenvolvimento de produtos e uma vasta carteira de clientes nacionais e internacionais.
Vencimento	Ago/2025	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Aval e Coobrigação ▪ Fundo de Reserva	

CRI OPY Health	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.36% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Ações	Controlada pela IG4 Capital, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de duas concessões de hospitais, uma em BH e outra em Manaus. A ONM Health é detentora da concessão administrativa para a implantação do Hospital Metropolitano Dr. Célio de Castro (HMDCC) em Belo Horizonte. A parceria público privada, estabelecida com a OPY Health em janeiro de 2020, tem prazo de 20 anos (até 2035), podendo ser estendida por mais 15 anos.
Vencimento	Ago/2031	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Customizada	▪ Fiança ▪ Fundo de Reserva	

CRI Prestes	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 6.00% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	A Prestes é uma das maiores construtoras do Paraná. A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Casa Verde e Amarela).
Vencimento	Ago/2025	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Fiança ▪ Fundo de Reserva	



CRI Comfrio	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 4.70% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	A Comfrio foi fundada em 1996 é a maior empresa brasileira de inteligência em soluções logísticas de frio para a cadeia de alimentos e agronegócios, desenvolvendo soluções logísticas inteligentes desde a distribuição de sementes para o agronegócio até restaurantes do <i>food service</i> .
Vencimento	Dez/2025	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Fiança	
		▪ Fundo de Reserva	

CRI Coteminas	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.25% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	A Coteminas foi fundada em 1967 em Minas Gerais e atua no segmento têxtil (Cama, Mesa e Banho) no Brasil e no exterior. Suas principais marcas são a Artex, Santista, Casa Moisés e MMartan.
Vencimento	Jul/2031	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Fiança	
		▪ Fundo de Liquidez	

CRI Arena MRV	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 5.00% a.a.	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	A Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. tem como cotista o AVM Fundo de Investimento Imobiliário que é administrado pelo Inter DTVM. A Cia foi criada para gerir o complexo esportivo e de eventos ARENA MRV, que está localizado em Belo Horizonte/MG.
Vencimento	Dez/2026	▪ Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		



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 Stock Tech	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 6.00% a.a.	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	A Stock Tech é uma das empresas do Grupo Comfrio. A Comfrio foi fundada em 1996 é a maior empresa brasileira de inteligência em soluções logísticas de frio para a cadeia de alimentos e agronegócios, desenvolvendo soluções logísticas inteligentes desde a distribuição de sementes para o agronegócio até restaurantes do <i>food service</i> .
Vencimento	Dez/2026	▪ Fiança	
Amortização	Mensal	▪ Fundo de Reserva	

CRI Socicam - Tietê	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 10.00% a.a.	▪ Aval/Fiança	O grupo Socicam é líder no país na operação de terminais rodoviários e urbanos, com presença também em aeroportos e portos, além de outros espaços. A empresa possui 47 anos de atuação nessas linhas de negócio, iniciado com a administração de terminais rodoviários. Administra o maior terminal rodoviário da América Latina. Em 2005 assumiu a administração dos primeiros aeroportos de seu portfólio. Em 2006 iniciou a divisão de Infraestrutura Social, implantando e administrando Centrais de Atendimento ao Cidadão, como Poupatempo (SP) e Faça Fácil (ES).
Vencimento	Jan/2030	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Fundo de Reserva	

CRI You. Inc	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 4.25% a.a.	▪ AF - Imóveis	A You.Inc é um dos principais players em apartamentos inteligentes premium na cidade de São Paulo e tem como objetivo oferecer soluções de moradia e mobilidade urbana para os clientes.
Vencimento	Nov/2026	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Irregular (Cash Sweep)	▪ AF – Cotas/Ações	
		▪ Fundo de Reserva	
		▪ Aval/Fiança	



Gestão de Recursos

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

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



CRI Allegra	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 5.00% a.a.	▪ AF - Imóveis	A operação tem como objetivo financiar a conclusão das obras da concessionária Allegra Pacaembu que não só renovará o estádio municipal e o complexo poliesportivo contíguo, como também efetuará a construção de hotel, áreas comerciais, centro de convenções e arena de <i>e-sports</i> , elevando o empreendimento a uma categoria multiuso com diversas fontes de receita.
Vencimento	Mar/2027	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ AF – Cotas/Ações	
		▪ Fundo de Reserva	
		▪ Aval/Fiança	

CRI Novo Mundo	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.7694% a.a.	▪ Aval/Fiança	A Novo Mundo é uma empresa varejista fundada em 1956. Possui, aproximadamente, 143 lojas, localizadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Além disso conta com site e aplicativo com ~790 <i>sellers</i> . Atendendo ~3500 cidades do Brasil.
Vencimento	Jun/2028	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal		

CRI Nova Colorado	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.25% a.a.	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	A Colorado foi fundada em 2000, na cidade do Recife, capital Pernambucana. Atualmente estão presentes em 06 estados da região Nordeste, somando 22 cidades. Já lançou mais de 40 mil lotes e R\$ 1,8 bilhões de VGV.
Vencimento	Fev/2024	▪ AF – Cotas/Ações	
Amortização	Mensal	▪ Fundo de Reserva	
		▪ Aval/Fiança	



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/>