

Julho/2023

CARTA MENSAL

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO
capital management

Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:
PORD11

Julho/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:*** 25.705
- **Patrimônio Líquido:*** R\$ 365.594.845,54
- **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*:** 98,06
- **Valor de Mercado da Cota*:** 91,34
- **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\$ 1,00 por cota referente à competência de Julho/23.

Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 12,26 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,42% ao ano (cota base R\$ 91,34) ou IPCA + 9,12%. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (maio/23).

Panorama Macro

No mês de agosto, o anúncio do corte de 50 bps na Selic, acima do consenso de mercado, foi um marco importante do início do ciclo de corte de juros. Nossa expectativa, conforme indicado pelo próprio comitê, é que o copom mantenha o ritmo de corte em 50bps até o final do ano. Apesar de preocupações no cenário externo, com yield das *Treasuries* atingindo os patamares mais altos dos últimos 15 anos, acreditamos que o Brasil consiga manter seu ciclo de aperto monetário se o governo for capaz de entregar os ajustes fiscais prometidos.

Como exposto na nossa [carta de junho](#), a queda dos juros é bastante positiva para a indústria de fundos imobiliários em geral, contribuindo para volta das emissões de CRIs no mercado primário e percepção de redução de risco de crédito. No entanto, é importante ressaltar que, estamos bastante atentos a qualidade de crédito da carteira, uma vez que uma melhora no balanço das companhias somente deverá ser percebida em um horizonte mais longo.

No campo do IPCA, a apuração do mês julho foi positiva (+0,12%), porém ainda modesta, e a inflação acumulada de 12 meses fechou em 3,99%.

No âmbito do mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou mais um mês com desempenho positivo, com alta de 1,33% no mês de julho e acumulado no ano 11,51%.



PORD

Em linha com o que temos apresentado nas últimas cartas, ainda enxergamos um mercado primário de ofertas de CRI com uma certa escassez e continuamos em busca de operações no mercado secundário. Nesse mês, fizemos a aquisição de R\$ 9,6MM do CRI GLOBO, na taxa de IPCA+6,90% a.a.

Dado o cenário macroeconômico descrito acima, o movimento de deflação observado no mês de junho, nos levou a explorar ao longo desta carta os potenciais impactos e reflexos que essas variáveis podem causar às carteiras dos fundos imobiliários, sobretudo na distribuição de dividendos.

Nesse contexto, resolvemos trazer à luz os esclarecimentos abaixo sem deixar de ressaltar, mais uma vez, a importância da diversificação de indexadores na construção do portfólio.

Deflação nos CRIs IPCA+

Na maior parte dos ativos indexados à inflação presentes na carteira do PORD, a apuração dos índices ocorre com defasagem variando entre um e três meses. Dito isso, em momento de deflação, o investidor não observará imediatamente o impacto na distribuição.

Vale a observação que alguns CRIs acatam somente a variação positiva do IPCA/IGPM. Nesse caso, no momento de deflação, o p.u. (preço unitário) do CRI não é impactado negativamente, dado que a variação do indexador é considerada zero.



Inflação acumulada e não distribuída em casos de CRIs com carência no período de amortização

Os CRIs atrelados a IPCA/IGPM incorrem no seu p.u. (preço unitário) a correção monetária e os juros da operação somente o spread. Já um CRI indexado a CDI, a remuneração dos juros é composta pelo spread mais a variação do CDI.

A fim de elucidar a diferença, fizemos um exemplo meramente ilustrativo comparando as remunerações a serem distribuídas em um CRI hipotético:

Supondo um CRI, em período de carência de amortização de principal, com Valor Nominal Unitário/Saldo Nominal Unitário (Vne) em R\$ 100, em um período cujo fator de inflação e CDI tenham sido o mesmo de 1,02:

(i) Caso essa operação fosse IPCA+10%, a remuneração seria da forma a seguir:

$$Vna = Vne \times C = 100 \times 1,02 = 102$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado

C = Fator da variação acumulada do IPCA

Logo, após calcular o novo Vna apuraremos a remuneração do CRI, ou seja, o Juro (10%aa).

$$J = \{VNa \times [FatorJuros - 1]\} = [102 \times (1,10 - 1)] = 10,2$$

Onde:



J = valor unitário da Remuneração

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado

FatorJuros = fator de juros fixos

(ii) Caso essa operação fosse CDI+10%, a remuneração seria da forma a seguir:

$$J = Vne \times (FatorJuros - 1) = [100 \times (1,122 - 1)] = 12,2$$

Onde:

$$Fator Juros = (FatorDI \times Fator Spread) = (1,02 \times 1,10) = 1,122$$

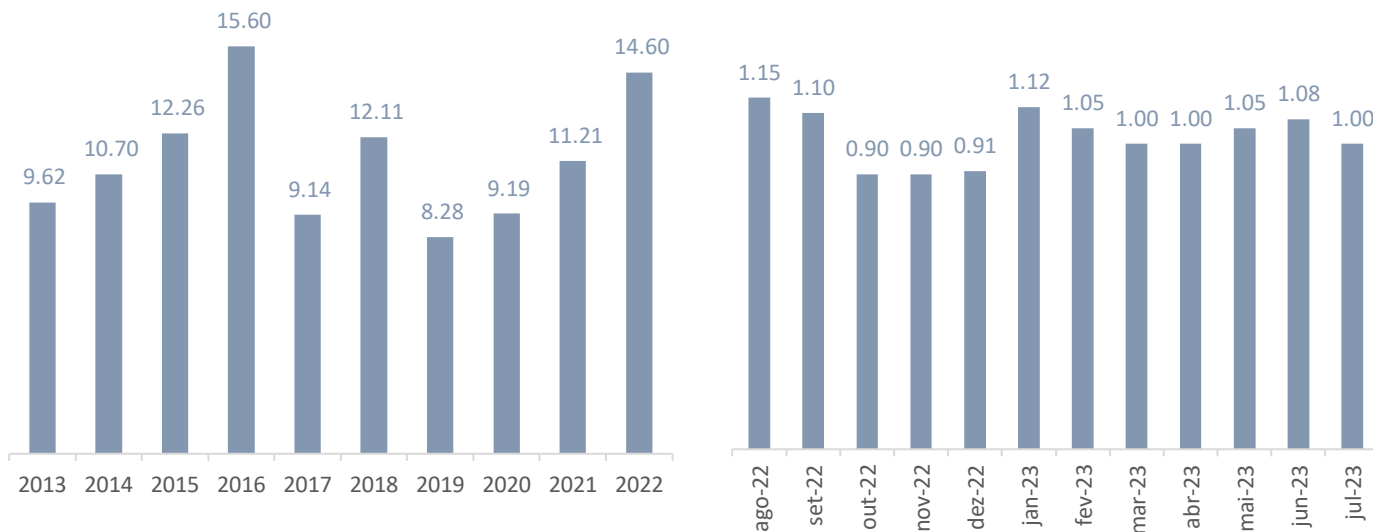
No cenário (i) a distribuição de juros seria de R\$ 10,2, com saldo remanescente de R\$ 102 e no (ii) a distribuição de juros seria R\$ 12,2 com saldo devedor principal retornando para R\$ 100.

Essa diferença ocorre devido à distribuição por regime de caixa, ao qual os fundos imobiliários estão sujeitos. Uma vez que os CRIs indexados à inflação só recebem o financeiro da correção monetária quando se inicia a amortização do principal (que inclui a inflação acruada no período), o fundo só recebe o caixa referente a inflação para distribuir aos investidores após o período de carência de amortização.

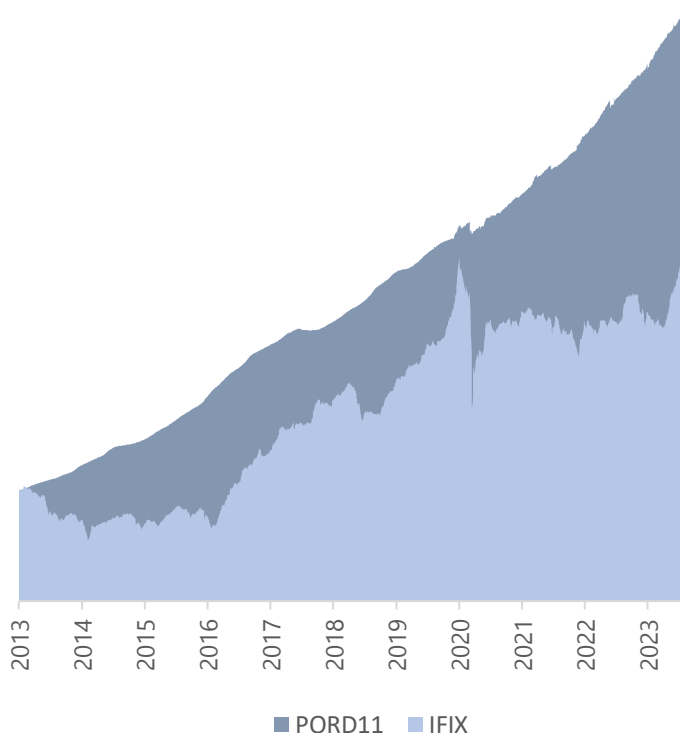
Nesse contexto, por ora, o PORD possui aproximadamente R\$ 0,99/cota de inflação acruada não distribuída, que será convertida em dividendos uma vez que os CRIs comecem a amortizar.



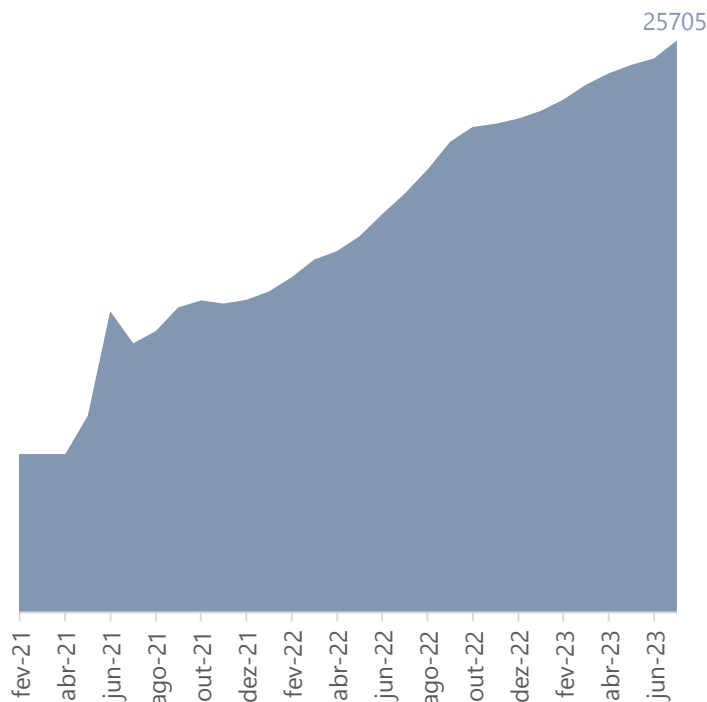
Histórico Distribuição por cota



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

Julho 2023
Código de negociação: PORD11

	Julho	2023	INÍCIO
FUNDO	0,97%	7,64%	228,95%
Benchmark¹	0,46%	3,39%	160,04%

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.

Análise de sensibilidade

Preço de Mercado	DY Sem Gross Up		DY Com Gross Up*	
	LTM	IPCA+*	LTM	IPCA+*
R\$ 91.34	13.42%	9.12%	15.79%	11.40%
R\$ 92.00	13.33%	9.03%	15.68%	11.29%
R\$ 93.00	13.18%	8.89%	15.51%	11.13%
R\$ 94.00	13.04%	8.76%	15.34%	10.97%
R\$ 95.00	12.91%	8.63%	15.18%	10.82%
R\$ 96.00	12.77%	8.50%	15.02%	10.66%
R\$ 97.00	12.64%	8.37%	14.87%	10.52%

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

*Foi utilizado o IPCA acumulado 12m (3,94%) (com data base de fechamento de maio de 2023).

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jul-23	Jun-23	Acum. 2023
Resultado Ativos			
CRI - Juros	3,623,396	3,861,653	27,382,052
Ganhos Realizados FII	80,122	203,131	972,346
Debêntures - Juros	-	-	-
Adiantamento de Operações	120,000	-	120,00
Total Ativos	3,823,518	4,064,784	28,474,398
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	524,300	395,264	3,136,022
Despesas Financeiras	-	-	-
Total Financeiro	524,300	395,264	3,136,022
Despesas do Fundo	(615,516)	(752,817)	(4,318,324)
Resultado Total	3,732,302	3,980,263	27,292,096
Rendimento Distribuído	3,728,375	4,026,645	27,217,138
Quantidade de Cotas	3,728,375	3,728,375	
Rendimento/Cota Total	1.00	1.08	7.30
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial			163
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos			3,927
Resultado Acumulado Não distribuído Final			4,090



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/>



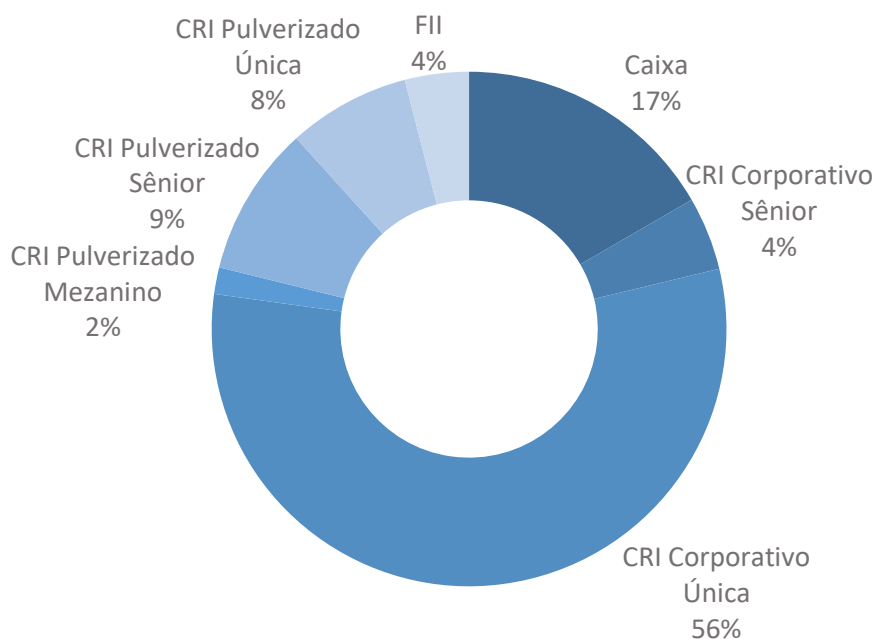
Composição do Portfólio

Polo Crédito Imobiliário FII

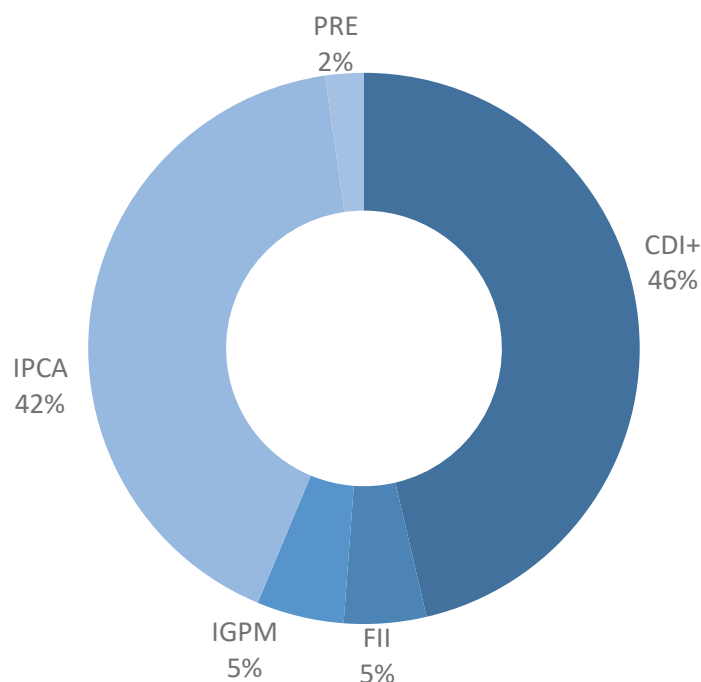
Julho 2023

Código de negociação: PORD11

Breakdown da Carteira (%PL)



Exposição por Indexador(%PL)



Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (% a.a.)
CDI+	5.09%
IGPM+	7.53%
IPCA+	8.12%
PRE	10.00%
Carrego Médio (IPCA+)	8.80%
Duration Média	33 meses

* Considerando as operações de crédito. Foram utilizados os índices projetados do Boletim Focus referente ao dia 31 de julho.



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/>

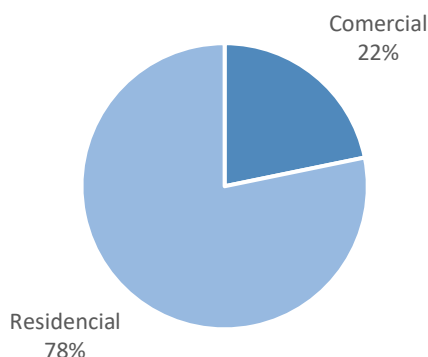


Tipos de CRI

Polo Crédito Imobiliário FII

Julho 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			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Globo	✓		✓		✓	



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	7.60%	27,774.15	CDI+	5.0% a.a.	set'29
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.54%	27,568.89	IPCA	9.25% a.a.	jul'31
CRI Comfrio	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	6.55%	23,960.13	CDI+	4.70% a.a.	dez'25
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.34%	19,537.44	IPCA	7.36% a.a.	ago'31
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A.	4.85%	17,740.47	IPCA	8.0% a.a.	jul'27
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	4.84%	17,705.50	IPCA	6.5% a.a.	ago'31
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	4.67%	17,083.19	CDI+	6.0% a.a.	ago'25
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	4.65%	17,000.19	CDI+	5.0% a.a.	out'27
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.13%	15,116.58	CDI+	5.0% a.a.	mar'27
LOFT II FII	LFTT11	FII	-	-	3.40%	12,441.16	-	-	-
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	3.16%	11,550.53	IPCA	8.77% a.a.	jun'28
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	2.74%	10,005.49	CDI+	4.25% a.a.	dez'26
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	2.72%	9,936.61	CDI+	8.0% a.a.	ago'25
CRI Globo	22A0695877	Corporativo	Única	Globo Comunicação e Participações S.A.	2.65%	9,702.00	IPCA	6.5% a.a.	jan'37
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.30%	8,422.45	CDI+	3.5% a.a.	mai'28
CRI MRV pro soluto I	22E1313806	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.13%	7,781.06	CDI+	3.5% a.a.	jun'27
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.02%	7,383.64	IGPM	8.0% a.a.	set'30
CRI Cedentes SPes Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.90%	6,951.88	PRE	10.0% a.a.	jun'27
CRI Socicam - Tietê	21G0707741	Corporativo	Única	Socicam	1.83%	6,701.59	IPCA	10.0% a.a.	jan'30
CRI Stock Tech	21L0939455	Corporativo	Única	Stock Tech	1.45%	5,318.07	CDI+	6.0% a.a.	dez'26
CRI MRV pro soluto II	22E1313809	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.41%	5,161.76	IPCA	9.0% a.a.	jun'27
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.36%	4,960.05	IPCA	8.25% a.a.	dez'24
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.88%	3,221.93	IGPM	7.75% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.81%	2,947.55	IGPM	6.0% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.70%	2,553.08	IPCA	8.0% a.a.	set'30
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.64%	2,323.85	IPCA	9.0% a.a.	jul'25
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.49%	1,787.59	IGPM	8.0% a.a.	fev'24
FII OURIOLOG	OULG11	FII	-	-	0.35%	1,278.40	-	-	-
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Sênior	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.30%	1,097.67	IPCA	6.5% a.a.	ago'24
FII KINEA IP	KNIP11	FII	-	-	0.28%	1,011.49	-	-	-
CRI Nova Colorado	14E0026716	Corporativo	Única	Nova Colorado S.A.	0.19%	697.86	IPCA	9.25% a.a.	fev'24
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.11%	387.88	IGPM	8.5% a.a.	set'24
LOFT II FII	LFTT12	FII	-	-	0.03%	94.94	-	-	-
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.00%	6.79	IGPM	9.5% a.a.	dez'25



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

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	Set/2029	▪ Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		



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

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

CRI Nova Colorado	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.25% a.a.	- Cessão Fiduciária de Recebíveis - AF – Cotas/Ações - Fundo de Reserva - Aval/Fiança	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		
Amortização	Mensal		



CRI Módena & Cipel	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.00% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	A Módena e a Cipel são construtoras e incorporadoras com mais de 30 anos de mercado focadas em imóveis residenciais, dentro do SFH, com raio de atuação de até 100 km de São Paulo Capital.
Vencimento	Jul/2025	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Aval	
		▪ Fundo de Reserva	
		▪ Fundo de Obra	

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



Gestão de Recursos

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



Estratégia core – CRIs Pulverizados – Breve descrição

A estratégia de CRIs pulverizados busca exposição a portfólios diversificados de crédito imobiliário. O lastro dos CRIs são conjuntos de CCIs representativas do financiamento obtido por adquirentes de unidades imobiliárias. Esses portfólios são adquiridos de diversas incorporadoras, sendo que ocasionalmente também de outros cedentes.

O Fundo busca estruturas que tragam alguma combinação das seguintes características:

- Alienação fiduciária do imóvel objeto do financiamento
- Coobrigação da cedente e/ou *put-back*
- Proteção contra pré-pagamento
- Subordinação, seja via cota subordinada e/ou via excesso de spread na cessão
- Pool de ativos com boa razão de garantia
- Pool de ativos com bom histórico de crédito
- Pool de ativos atrelados a empreendimento com bom histórico de vendas e liquidez
- Pool de ativos majoritariamente composto por imóveis residenciais
- Fundo de reserva e/ou fundo de despesas

Estratégia core – CRIs Corporativos – Breve descrição

A estratégia de CRIs corporativos busca exposição a companhias e/ou estruturas que contem com boa previsibilidade de receita, conferindo alta capacidade de pagamento em cenários diversos. Além da análise dos balanços das empresas, é importante observar sua estrutura acionária e a governança.

O Fundo busca estruturas que tragam alguma combinação das seguintes garantias/condições:

- Alienação Fiduciária (AF) de imóvel, preferencialmente não-operacional
- Alienação Fiduciária (AF) de ações
- Cessão de recebíveis
- Aval ou fiança dos sócios e/ou de outras empresas coligadas
- Subordinação, se aplicável
- Fundo de reserva e fundo de despesas
- *Covenants* de alavancagem
- *Covenants* de arrecadação mínima de recebíveis

Os CRIs corporativos são instrumentos interessantes para as companhias tomadoras de recursos pois, em muitos casos, conseguem oferecer um prazo mais longo do que outras alternativas de financiamento.



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

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