

Agosto/2023

# CARTA MENSAL

---

## PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO  
capital management

# Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:  
PORD11

Agosto/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 carregamento e/ou ganho de capital.



## Características

- **Código de Negociação:** PORD 11
- **Periodicidade dos Dividendos:** Mensal
- **Número de cotistas:**\* 26.289
- **Patrimônio Líquido:**\* R\$ 365.307.035,47
- **Público alvo:** Investidores em Geral
- **Pagamento de Dividendos:** 5º dia útil
- **Categoria ANBIMA:** Fundos de Investimento Imobiliário
- **Taxa de Administração:** 0.9% a.a.
- **Taxa de Performance:** 15.0% do que exceder o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA, paga até o 5º dia útil de cada semestre.
- **Data de pagamento da venda das cotas:** D+2 na Bovespa.
- **Valor Patrimonial da Cota\*:** 97,98
- **Valor de Mercado da Cota\*:** 90,90
- **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\$ 1,03 por cota referente à competência de Agosto/23.

Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 12,14 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,36% ao ano (cota base R\$ 90,90) ou IPCA + 9,88%. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (junho/23). O resultado acumulado e não distribuído está em R\$ 0,08/cota e inflação acumulada e não distribuída é de R\$ 0,67/cota.

---

## Panorama Macro

A economia brasileira no mês de agosto, apesar dos desafios e incertezas (cenário fiscal ainda é considerado um risco para o crescimento do país), apresentou alguns sinais de recuperação (com mercado de trabalho ainda aquecido suportando a atividade econômica).

Na última reunião do Comitê de Política Monetária foi iniciado o esperado ciclo de corte de juros reduzindo a taxa SELIC em 50bps para o patamar de 13,25%aa. A sinalização do Copom é que essa magnitude de redução deve se manter para as próximas reuniões, caso a inflação mostre sinais de desaceleração e as contas públicas estejam ajustadas. Essa notícia representa um alívio para as despesas financeiras das empresas, mas o impacto no curto prazo ainda é limitado dado que o nível de juros continua alto.

O IPCA em agosto acelerou para 0,23% frente a 0,12% em julho, abaixo, entretanto, das projeções do mercado. A inflação acumulada em 12 meses é 4,61%, a maior desde março desse ano quando atingiu 4,65%. Os principais responsáveis pela alta foram os preços dos combustíveis e energia elétrica.

No âmbito do mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou uma alta modesta no mês de 0,34%, apresentando um resultado acumulado no ano de 11,89%.



## PORD

Como temos destacado regularmente nas nossas últimas cartas, ainda enxergamos um mercado primário escasso de ofertas de CRI e continuamos analisando as operações no mercado secundário para tentar capturar oportunidades que possuam relação de risco retorno mais adequada à tese de investimento do fundo (que é explorar operações com taxas *high yield* com estruturas de garantias *high grade*).

Dito isso, no início do mês de setembro liquidamos uma operação e estamos com análises adiantadas em outros nomes para comporem o portfólio do fundo. Acreditamos, entretanto, que estamos perto de um ponto de inflexão visto que já começamos a ver, ainda que de forma embrionária, um volume maior de emissões, que tende a aumentar pelas expectativas de redução do custo das dívidas com novas empresas vindo acessar o mercado primário.

Hoje, com a posição conservadora que temos da carteira, estamos com um volume de caixa acima da média histórica do Fundo prontos para aproveitar essas oportunidades em ativos que julgamos adequados à política do PORD. Recapitulando, esse aumento ativo de caixa se deu em meio a um cenário incerto de juro alto com companhias consumindo grande parte da sua geração de caixa com despesas financeiras e a restrição dos bancos e mercado em geral para rolar ou conceder novas dívidas, que se desenhou pós-evento Americanas. As operações que declinamos nesse período não apresentavam o risco retorno condizente com o momento de mercado e perfil do Fundo na opinião da gestão.

Nesse contexto, apenas para demonstrar que essa posição conservadora de mais caixa nesse momento não impactou a rentabilidade do Pord, temos que o fundo permanece entregando aos

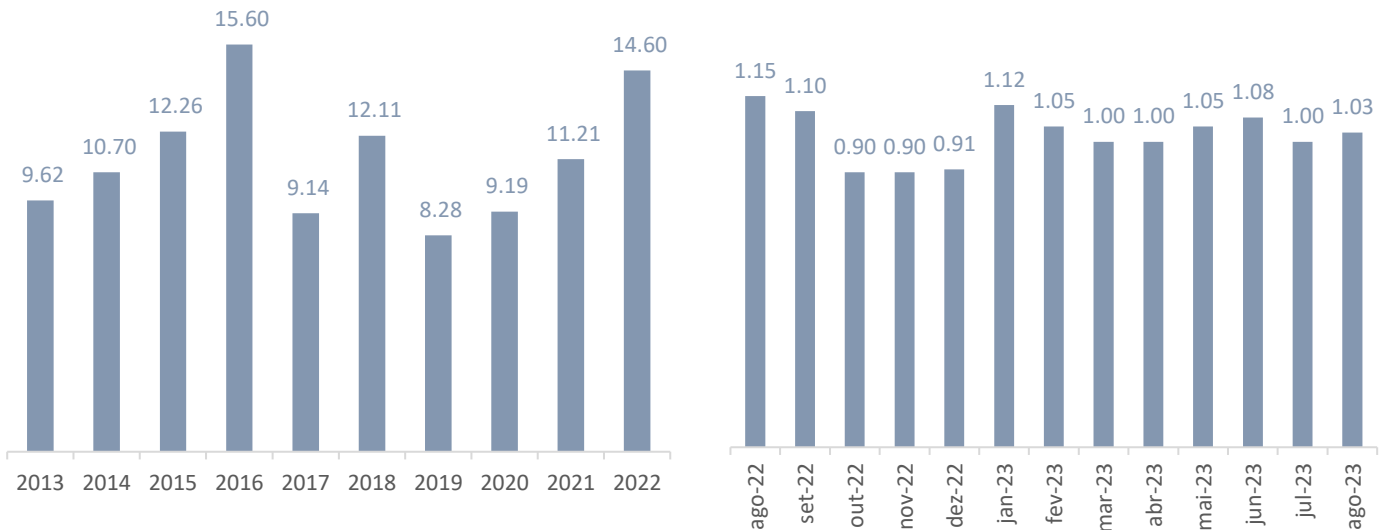


seus cotistas retornos consistentes ([vide tabela "Histórico Distribuição por cota" na página 6](#)) e ao comparar com seus pares de mercado, está no primeiro quartil da indústria de fundos de papel em retorno nominal e acima do retorno médio em 1p.p.

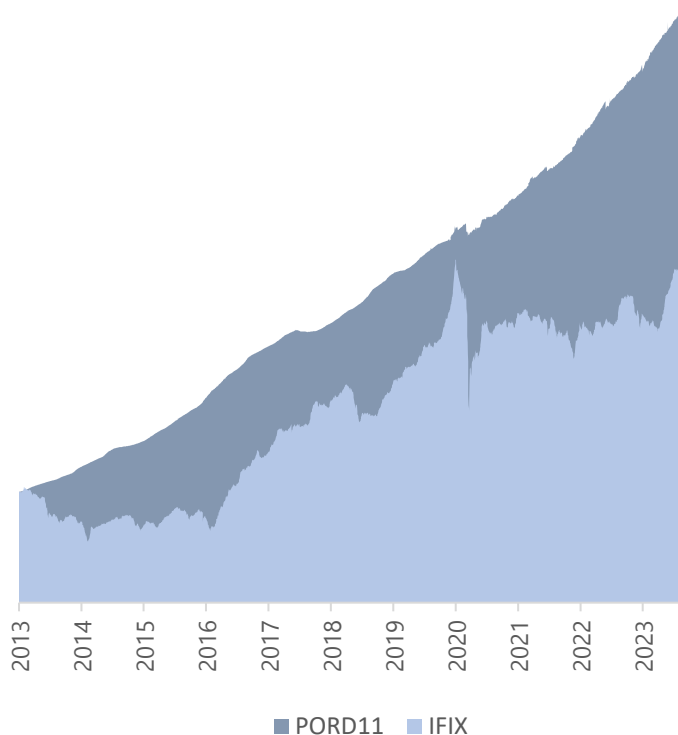
Ressaltamos o compromisso da gestão em estar focada na alocação do caixa, mas ainda com bastante parcimônia, respeitando o perfil de risco de crédito, estrutura de garantias, taxa e *duration* adequados ao Fundo.



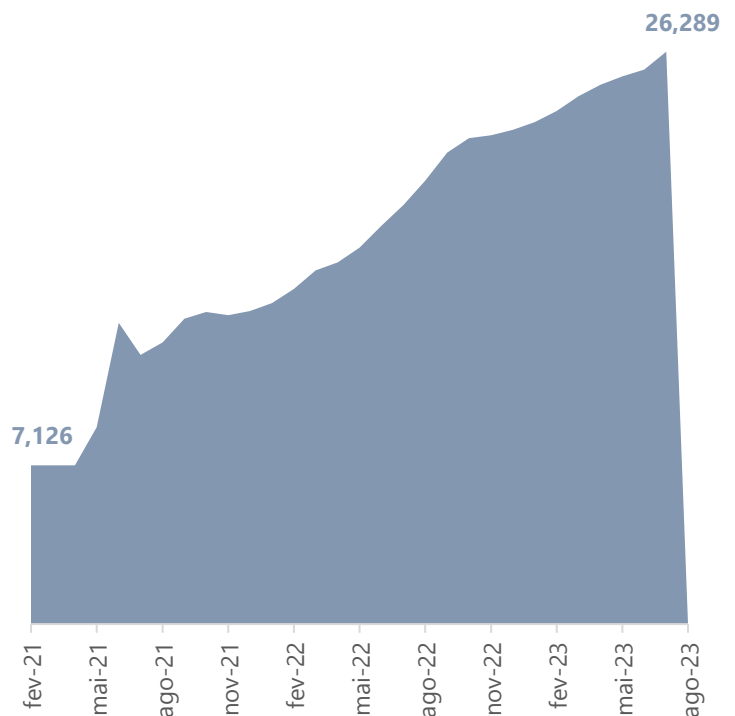
## Histórico Distribuição por cota



## 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

Agosto 2023  
Código de negociação: PORD11

|                              | Agosto | 2023  | INÍCIO  |
|------------------------------|--------|-------|---------|
| <b>FUNDO</b>                 | 0,97%  | 8,68% | 232,14% |
| <b>Benchmark<sup>1</sup></b> | 0,48%  | 3,89% | 161,31% |

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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+*        |
| <b>R\$ 90.90</b> | <b>13.36%</b>   | <b>9.88%</b> | <b>15.71%</b>    | <b>12.17%</b> |
| <b>R\$ 91.00</b> | 13.34%          | 9.87%        | 15.69%           | 12.15%        |
| <b>R\$ 92.00</b> | 13.20%          | 9.73%        | 15.52%           | 11.99%        |
| <b>R\$ 93.00</b> | 13.05%          | 9.59%        | 15.36%           | 11.82%        |
| <b>R\$ 94.00</b> | 12.91%          | 9.46%        | 15.19%           | 11.67%        |
| <b>R\$ 95.00</b> | 12.78%          | 9.32%        | 15.03%           | 11.51%        |
| <b>R\$ 96.00</b> | 12.65%          | 9.20%        | 14.88%           | 11.36%        |

\*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 junho de 2023).

## Demonstrativo de Resultados

| DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS                        | Aug-23           | Jul-23           | Acum. 2023        |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Resultado Ativos</b>                            |                  |                  |                   |
| CRI - Juros                                        | 4,237,435        | 3,623,396        | 31,619,486        |
| Ganhos Realizados FII                              | 117,185          | 80,122           | 1,089,531         |
| Debêntures - Juros                                 | -                | -                | -                 |
| Adiantamento de Operações                          | -                | 120,000          | 120,000           |
| <b>Total Ativos</b>                                | <b>4,354,619</b> | <b>3,823,518</b> | <b>32,829,017</b> |
| <b>Resultado Financeiro</b>                        |                  |                  |                   |
| Receitas Financeiras                               | 394,876          | 524,300          | 3,530,898         |
| Despesas Financeiras                               | -                | -                | -                 |
| <b>Total Financeiro</b>                            | <b>394,876</b>   | <b>524,300</b>   | <b>3,530,898</b>  |
| Despesas do Fundo                                  | (620,038)        | (615,516)        | (4,938,362)       |
| <b>Resultado Total</b>                             | <b>4,129,457</b> | <b>3,732,302</b> | <b>31,421,553</b> |
| <b>Rendimento Distribuído</b>                      | <b>3,840,226</b> | <b>3,728,375</b> | <b>31,057,364</b> |
| <b>Quantidade de Cotas</b>                         | <b>3,728,375</b> | <b>3,728,375</b> |                   |
| <b>Rendimento/Cota Total</b>                       | <b>1.03</b>      | <b>1.00</b>      | <b>8.33</b>       |
| <b>Resultado Acumulado Não distribuído Inicial</b> |                  |                  | <b>4,090</b>      |
| + Resultado Total - Rendimentos distribuídos       |                  |                  | <b>289,231</b>    |
| <b>Resultado Acumulado Não distribuído Final</b>   |                  |                  | <b>293,321</b>    |



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/>

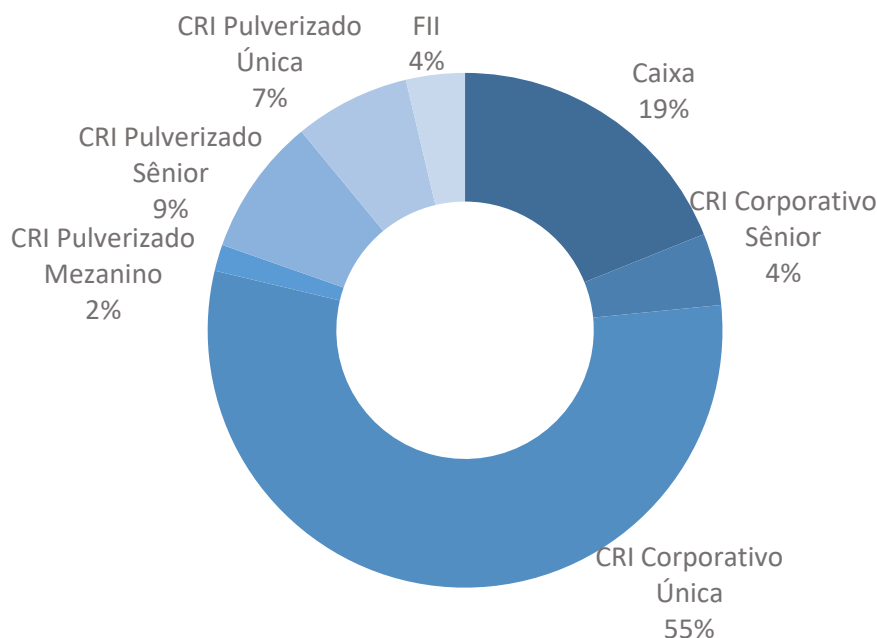


# Composição do Portfólio

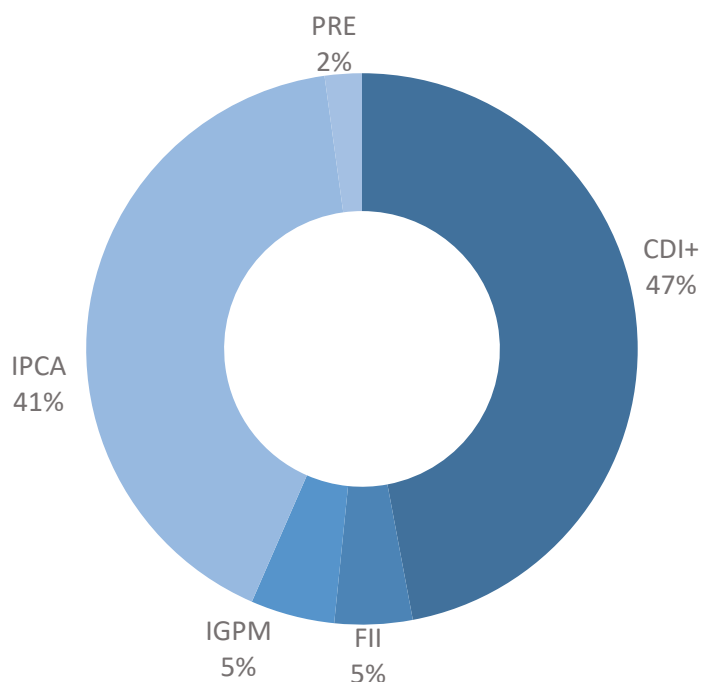
Polo Crédito Imobiliário FII

Agosto 2023  
Código de negociação: PORD11

## Breakdown da Carteira (%PL)



## Exposição por Indexador(%PL)



## Carteira por Taxa Média

| Indexador*            | Taxa Média (% a.a.) |
|-----------------------|---------------------|
| CDI+                  | 5.10%               |
| IGPM+                 | 7.53%               |
| IPCA+                 | 8.13%               |
| PRE                   | 10.00%              |
| Carrego Médio (IPCA+) | 8.67%               |
| Duration Média        | 2.69 anos           |

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



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/>

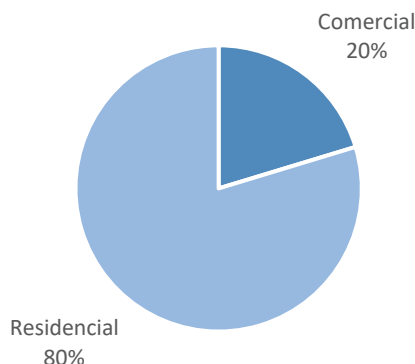


# Tipos de CRI

Polo Crédito Imobiliário FII

Agosto 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      |                     |                  | ✓                             | ✓           |                  |              |
| 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                                       | 7.80% | 28,491.75  | CDI+      | 5.0% a.a.  | set'29     |
| CRI Coteminas                | 21G0785091 | Corporativo | Única    | Coteminas S.A.                                  | 7.46% | 27,235.32  | IPCA      | 9.25% a.a. | jul'31     |
| CRI Comfrio                  | 20L0592654 | Corporativo | Única    | Comfrio Soluções Logísticas S.A.                | 6.33% | 23,127.82  | CDI+      | 4.70% a.a. | dez'25     |
| CRI OPY Health               | 21H0888186 | Corporativo | Única    | ONM Health S.A.                                 | 5.33% | 19,458.03  | IPCA      | 7.36% a.a. | ago'31     |
| CRI Alphaville               | 21G0856704 | Corporativo | Única    | Alphaville Urbanismo S.A.                       | 4.80% | 17,544.93  | IPCA      | 8.0% a.a.  | jul'27     |
| CRI Mamma Jamma              | 22K1159009 | Corporativo | Sênior   | G. Noz Empreendimentos Ltda.                    | 4.57% | 16,678.32  | CDI+      | 5.0% a.a.  | out'27     |
| CRI Prestes                  | 21H0950730 | Corporativo | Única    | Prestes S.A.                                    | 4.49% | 16,409.69  | CDI+      | 6.0% a.a.  | ago'25     |
| CRI Pulverizado 414          | 21H1002745 | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                                     | 4.39% | 16,053.43  | IPCA      | 6.5% a.a.  | ago'31     |
| CRI Allegra                  | 22D0378281 | Corporativo | Única    | Allegra Pacaembu SPE S.A.                       | 4.14% | 15,135.15  | CDI+      | 5.0% a.a.  | mar'27     |
| CRI Novo Mundo               | 22E1313091 | Corporativo | Única    | Novo Mundo S.A.                                 | 3.17% | 11,572.42  | IPCA      | 8.77% a.a. | jun'28     |
| LOFT II FII                  | LFTT11     | FII         | -        | -                                               | 3.09% | 11,279.01  | -         | -          | -          |
| CRI Alcolina                 | 20H0795697 | Corporativo | Única    | Alcolina Química e Derivados Ltda.              | 2.77% | 10,120.83  | CDI+      | 8.0% a.a.  | ago'25     |
| CRI Youninc                  | 21L0329277 | Corporativo | Única    | You.Inc                                         | 2.74% | 10,009.42  | CDI+      | 4.25% a.a. | dez'26     |
| CRI Globo                    | 22A0695877 | Corporativo | Única    | Globo Comunicação e Participações S.A.          | 2.61% | 9,542.62   | IPCA      | 6.5% a.a.  | jan'37     |
| CRI Direcional pro soluto II | 21L0730011 | Pulverizado | Única    | Pulverizado                                     | 2.24% | 8,169.93   | CDI+      | 3.5% a.a.  | mai'28     |
| CRI MRV pro soluto I         | 22E1313806 | Pulverizado | Única    | Pulverizado                                     | 2.00% | 7,296.72   | CDI+      | 3.5% a.a.  | jun'27     |
| CRI - BRZ                    | 21B0695075 | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                                     | 1.97% | 7,212.83   | IGPM      | 8.0% a.a.  | set'30     |
| CRI Socicam - Tietê          | 21G0707741 | Corporativo | Única    | Socicam                                         | 1.82% | 6,635.81   | IPCA      | 10.0% a.a. | jan'30     |
| CRI Cedentes SPES Direcional | 20L0632150 | Pulverizado | Única    | Pulverizado                                     | 1.78% | 6,492.27   | PRE       | 10.0% a.a. | jun'27     |
| CRI Stock Tech               | 21L0939455 | Corporativo | Única    | Stock Tech                                      | 1.43% | 5,217.11   | CDI+      | 6.0% a.a.  | dez'26     |
| CRI MRV pro soluto II        | 22E1313809 | Pulverizado | Única    | Pulverizado                                     | 1.32% | 4,828.64   | IPCA      | 9.0% a.a.  | jun'27     |
| CRI BRZ II                   | 21F1151176 | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                                     | 1.30% | 4,746.88   | IPCA      | 8.25% a.a. | dez'24     |
| CRI Pulverizado 415          | 21H1029266 | Pulverizado | Mezanino | Pulverizado                                     | 0.88% | 3,197.36   | IGPM      | 7.75% a.a. | jul'53     |
| CRI Pulverizado 416          | 21H1011071 | Pulverizado | Mezanino | Pulverizado                                     | 0.80% | 2,927.39   | IGPM      | 6.0% a.a.  | jul'53     |
| CRI Pulverizado 62           | 18F0925002 | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                                     | 0.68% | 2,498.31   | IPCA      | 8.0% a.a.  | set'30     |
| CRI Corporativo Única        | 20G0754279 | Corporativo | Única    | Módena e Cipel                                  | 0.63% | 2,312.67   | IPCA      | 9.0% a.a.  | jul'25     |
| FII OURILOG                  | OULG11     | FII         | -        | -                                               | 0.34% | 1,250.32   | -         | -          | -          |
| CRI Pulverizado 02           | 15D0540147 | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                                     | 0.28% | 1,021.48   | IGPM      | 8.0% a.a.  | fev'24     |
| CRI São Carlos               | 12H0028369 | Corporativo | Sênior   | São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. | 0.28% | 1,017.20   | IPCA      | 6.5% a.a.  | ago'24     |
| FII KINEA IP                 | KNIP11     | FII         | -        | -                                               | 0.28% | 1,016.75   | -         | -          | -          |
| CRI Pulverizado 21           | 14D0082239 | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                                     | 0.10% | 382.82     | IGPM      | 8.5% a.a.  | set'24     |
| LOFT II FII                  | LFTT12     | FII         | -        | -                                               | 0.03% | 94.94      | -         | -          | -          |



| CRI Alcolina | CRI Corporativo  | Garantias                                                                                   | Comentários                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa         | CDI + 8.00% a.a. | <ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>              | 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         | <ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Amortização  | Mensal           | <ul style="list-style-type: none"><li>Aval e Coobrigação</li><li>Fundo de Reserva</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| CRI Allegra | CRI Corporativo  | Garantias                                                                                                     | Comentários                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa        | CDI + 5.00% a.a. | <ul style="list-style-type: none"><li>AF - Imóveis</li></ul>                                                  | 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         | <ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Amortização | Mensal           | <ul style="list-style-type: none"><li>AF – Cotas/Ações</li><li>Fundo de Reserva</li><li>Aval/Fiança</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| CRI Alphaville | CRI Corporativo   | Garantias                                                                       | Comentários                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa           | IPCA + 8.00% a.a. | <ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul> | A Alphaville foi fundada em 1973 e atua no segmento de loteamentos, sendo uma das maiores do Brasil no setor. Possui empreendimentos em 23 estados do Brasil e sua holding é companhia de capital aberto listada na B3. |
| Vencimento     | Jul/2027          | <ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li></ul>                |                                                                                                                                                                                                                         |
| 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<br>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<br>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<br>▪ Fundo de Reserva    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| CRI<br>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<br>▪ Fundo de Liquidez   |                                                                                                                                                                                              |



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 Globo   | CRI Corporativo   | Garantias                                                                       | Comentários                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa        | IPCA + 6.95% a.a. | <ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>  | 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          | <ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Amortização | Mensal            | <ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li></ul>                |                                                                                                                                                                                                                                                      |

| CRI Mamma Jamma | CRI Corporativo  | Garantias                                                                            | Comentários                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa            | CDI + 5.00% a.a. | <ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>      | Inaugurada em 2009 no bairro do Jardim Botânico, zona sul do Rio de Janeiro, a Mamma Jamma conta hoje com mais de dez restaurantes.<br>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.<br>O CRI tem como objetivo financiar a abertura de 10 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro |
| Vencimento      | Out/2027         | <ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li><li>Aval/Fiança</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Amortização     | Mensal           | <ul style="list-style-type: none"><li>Subordinação</li></ul>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| CRI Módena & Cipel | CRI Corporativo   | Garantias                                                                                    | Comentários                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa               | IPCA + 9.00% a.a. | <ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>               | 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          | <ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li><li>Aval</li></ul> |                                                                                                                                                                                             |
| Amortização        | Mensal            | <ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li><li>Fundo de Obra</li></ul>       |                                                                                                                                                                                             |



| CRI Novo Mundo | CRI Corporativo     | Garantias                                                                                           | Comentários                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa           | IPCA + 8.7694% a.a. | <ul style="list-style-type: none"><li>Aval/Fiança</li><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul> | 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 OPY Health | CRI Corporativo   | Garantias                                                                                                             | Comentários                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa           | IPCA + 7.36% a.a. | <ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Ações</li><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul> | Controlada pela IG4 Capital, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de duas concessões de hospitais, uma em BH e outra em Manaus. A ONM Health é detentora da concessão administrativa para a implantação do Hospital Metropolitano Dr. Célio de Castro (HMDCC) em Belo Horizonte. A parceria público privada, estabelecida com a OPY Health em janeiro de 2020, tem prazo de 20 anos (até 2035), podendo ser estendida por mais 15 anos. |
| Vencimento     | Ago/2031          |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Amortização    | Customizada       | <ul style="list-style-type: none"><li>Fiança</li><li>Fundo de Reserva</li></ul>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| CRI Prestes | CRI Corporativo  | Garantias                                                                                                              | Comentários                                                                                                                                                       |
|-------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa        | CDI + 6.00% a.a. | <ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul> | 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         |                                                                                                                        |                                                                                                                                                                   |
| Amortização | Mensal           | <ul style="list-style-type: none"><li>Fiança</li><li>Fundo de Reserva</li></ul>                                        |                                                                                                                                                                   |



| CRI São Carlos | CRI Corporativo   | Garantias                         | Comentários                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa           | IPCA + 6.50% a.a. | ▪ Alienação Fiduciária de Imóvel  | A São Carlos Empreendimentos é uma das principais empresas de investimentos em imóveis comerciais do Brasil. A Companhia deu início às suas operações em 1989 e é proprietária e operadora de um portfólio de edifícios de escritórios de alto padrão e centros de conveniência situados em São Paulo e no Rio de Janeiro. |
| Vencimento     | Ago/2024          | ▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Amortização    | Mensal            | ▪ Fiança                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                |                   | ▪ Fundo de Reserva                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| 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<br>You. Inc | CRI Corporativo        | Garantias                                                                                                                     | Comentários                                                                                                                                                                              |
|-----------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxa            | CDI + 4.25% a.a.       | <ul style="list-style-type: none"><li>AF - Imóveis</li><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li><li>AF – Cotas/Ações</li></ul> | A You.Inc é um dos principais players em apartamentos inteligentes premium na cidade de São Paulo e tem como objetivo oferecer soluções de moradia e mobilidade urbana para os clientes. |
| Vencimento      | Nov/2026               |                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |
| Amortização     | Irregular (Cash Sweep) |                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |
|                 |                        | <ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li><li>Aval/Fiança</li></ul>                                          |                                                                                                                                                                                          |



Gestão de Recursos

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

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



## Estratégia core – CRIs Pulverizados – Breve descrição

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

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

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

## Estratégia core – CRIs Corporativos – Breve descrição

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

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

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

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



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

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