

Janeiro/2024

CARTA MENSAL

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO
capital management

Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:
PORD11

Janeiro/2024



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:*** 27.279
- **Patrimônio Líquido:*** R\$ 362.967.477,79
- **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*:** 97,35
- **Valor de Mercado da Cota*:** 92,07
- **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\$ 0.99 por cota referente à competência de janeiro/24.

Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 12,22 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,27% ao ano (cota base R\$ 92,07) ou IPCA + 8,21% (IPCA + 10,45% com o *Gross Up* de IR – vide tabela “Análise de Sensibilidade” página 6). Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (novembro/23). O fundo conta com R\$ 0,51/cota de inflação acumulada, não distribuídos.

Panorama Macro

O ano iniciou com otimismo do mercado com relação a redução da taxa de juros pelo FED, no entanto no início de fevereiro esse cenário mudou substancialmente. O Fed sinalizou cautela com relação ao início do ciclo de corte de juros, tendo em vista o resultado do *payroll* de janeiro com os dados de criação de vagas de emprego muito acima do esperado.

Os bancos centrais das principais economias seguem trabalhando para promover a convergência da inflação para as suas metas em um ambiente pressionado pelos mercados de trabalho.

O reflexo dessa situação, ainda mais incerta por ser ano eleitoral americano, é que se mantidas taxas elevadas no exterior podemos ver isso impactando o ciclo de cortes de juros no Brasil e consequentemente os potenciais ganhos do IFIX.

No mercado interno, tivemos no mês de janeiro a reunião do Comitê de Política Monetária (“Copom”), que conforme previsto pelo mercado, seguiu com a sequência de cortes. Passando a Selic de 11,75% para 11,25%. O Comitê observou um progresso inflacionário de acordo com o esperado, mas de forma moderada, destacou que ainda há um longo caminho a percorrer para o retorno da inflação à meta.



O IPCA apurado em janeiro de 2024 foi de 0,42%, acima das expectativas do mercado (0,36%), acumulando 4,51% nos últimos 12 meses ante a 4,62% até dezembro de 2023

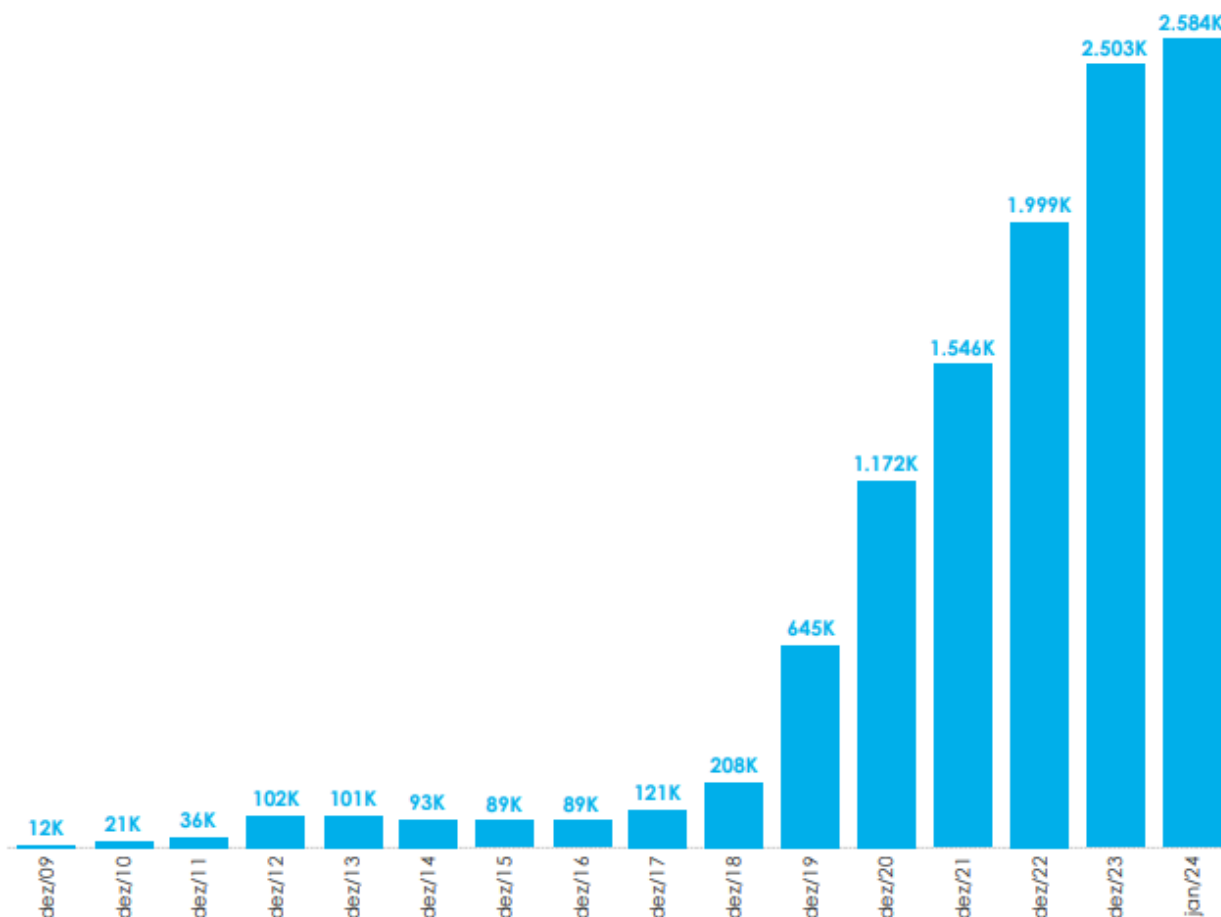
No âmbito do mercado de fundos imobiliários, o IFIX encerrou o mês com alta de 0,49% (atingindo níveis recordes no início de fevereiro impulsionado justamente pelo cenário de corte de juros), com destaque positivo para os fundos de recebíveis imobiliários (que representam aprox. 40% do índice).

Mudanças na legislação de Fundos Exclusivos e “Offshore” e novas Regras estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (“CMN”) para CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) e CRA (Certificado de Recebíveis do Agronegócio)

No final do ano de 2023, tivemos a aprovação do come-cotas¹ para os fundos exclusivos e “offshores”, tendo como efeito prático a diminuição do ganho líquido no longo prazo. Não acredita-se no fim do seguimento, mas com essa taxaço nesses tipos de fundos, outras estruturas de investimentos passam a ser estudadas por investidores profissionais² e famílias com grandes fortunas. **Devido à assimetria tributária criada após alteração da lei, os Fundos Imobiliários (“FIIs”) se colocam como uma alternativa interessante para alocação do capital desse tipo de investidor tendo em vista a isenção do imposto de renda. Isso incrementaria ainda mais a liquidez do mercado de FIIs e possivelmente uma valorização das cotas dos FII. (o que beneficiaria o investidor do PORD11).** Para fins de ilustração, segue abaixo o gráfico com a evolução da base de cotistas sendo certo que ainda vemos muito espaço para crescimento (com cortes de juros o investidor tende a tomar mais risco e a economia real fica mais pujante – Segundo boletim da B3, em janeiro os fundos imobiliários ganharam mais de 80 mil investidores, chegando à marca abaixo de 2.584 milhões de cotistas, a ampla maioria de pessoas físicas):



Evolução do Número de Investidores com posição em custódia (milhares)
Evolution of the number of investors - Custody (thousands)



Fonte: Boletim FII – 01M24 B3

Outro assunto que está sendo bastante debatido até o fechamento desta carta são as novas regras referentes à lastro de CRI e CRA. A resolução 5.118 foi publicada em 02 de fevereiro de 24 e, em linhas gerais, reduziu os tipos de lastros que podem ser utilizados como recebíveis para emissão desses títulos.

As novas regras são de aplicação imediata, mas não afetaram as operações que já foram distribuídas ou com registro solicitado à CVM até a data da sua publicação.



As principais alterações foram que: (i) o lastro para a dívida só poderá ser de emissor, devedor, codevedor ou garantidor, no caso de companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta, que o setor principal seja o setor imobiliário ou o agronegócio. O "setor principal" é definido pela empresa que possua mais de 2/3 da sua receita consolidada no segmento; e (ii) vedação para CRIs ou CRAs lastreados em direitos creditórios de operações com partes relacionadas ou de reembolso de despesas (eram permitido como lastro reembolso de despesas de até 24 meses antes do encerramento da oferta).

Essa resolução impacta diretamente o mercado de FIIs de CRI dado o condão de potencialmente diminuir, em um primeiro momento, ofertas, em especial no segmento "*high grade*" que se valiam de lastros hoje não são mais enquadrados nas normas vigentes. Esse movimento pode gerar um potencial redução dos spreads das novas emissões (dada a demanda alta pelo papel vs. um menor volume de ofertas), mas, por outro lado, as operações em carteira tendem a se beneficiar com potenciais fechamento de spreads no mercado secundário, podendo gerar ganhos de capital no Fundo.

Ademais, não podemos deixar de reforçar que estamos otimistas com o mercado de FIIs no ano de 2024. Com a redução da Selic e inflação mais controlada esperamos uma melhora nos balanços das empresas, além de uma retomada nos investimentos de forma geral e, consequentemente, nas emissões de dívidas. Vale também destacar que empresas LTDA e de capital fechado não foram abarcadas nessa resolução e o PORD navega bem nesse nicho de companhias.



PORD

O fundo encerrou o mês com 8% de caixa, que deverá ser utilizado para a aquisição de duas operações no mercado primário que estão em fase de registro dos ativos na B3.

Seguimos com a alocação do caixa disponível em operações de tesouraria (LCI, LFT).

Por fim, continuamos com a carteira composta pelo balanceamento dos indexadores (IPCA e CDI) que entendemos ainda ser bastante adequado e que tem viabilizado e contribuído para a manutenção da distribuição de dividendos em patamares atrativos.

Cadastre-se no [Mailing](#) e no [grupo de transmissão do PORD](#)

¹O come-cotas é o nome dado pelo mercado financeiro referente ao recolhimento antecipado automático do imposto de renda na fonte que ocorre duas vezes (maio e novembro) ao ano sobre a valorização patrimonial.

²Investidor que possui, no mínimo, R\$ 10 milhões investido e comprovado por declaração própria ou aquele que tem autorização concedida pela CVM através de certificação.



Relatório

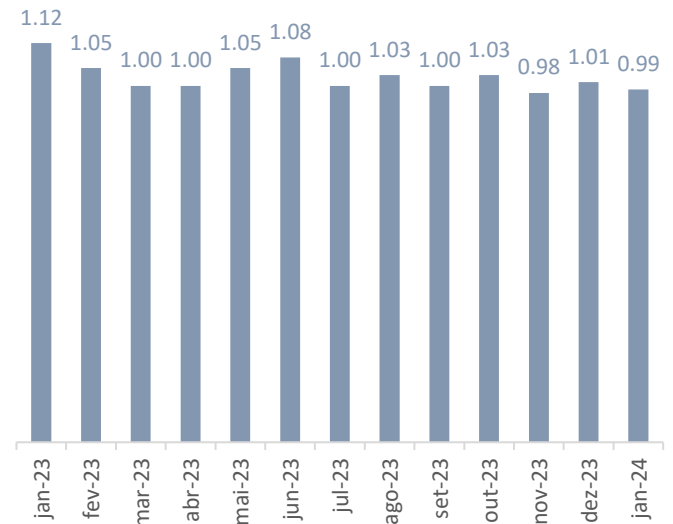
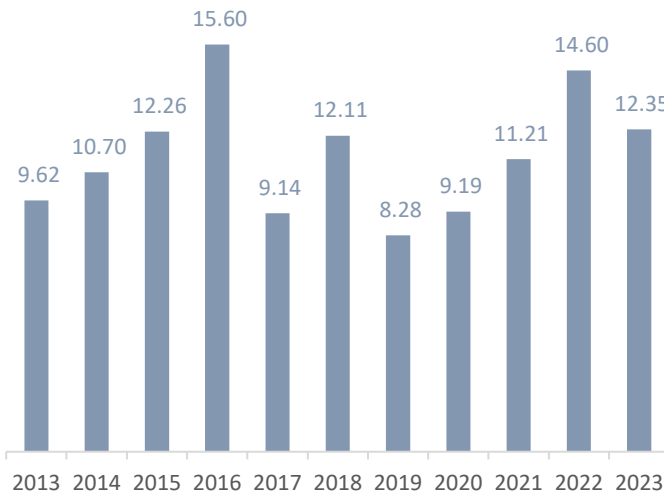
Polo Crédito Imobiliário FII

Janeiro 2024

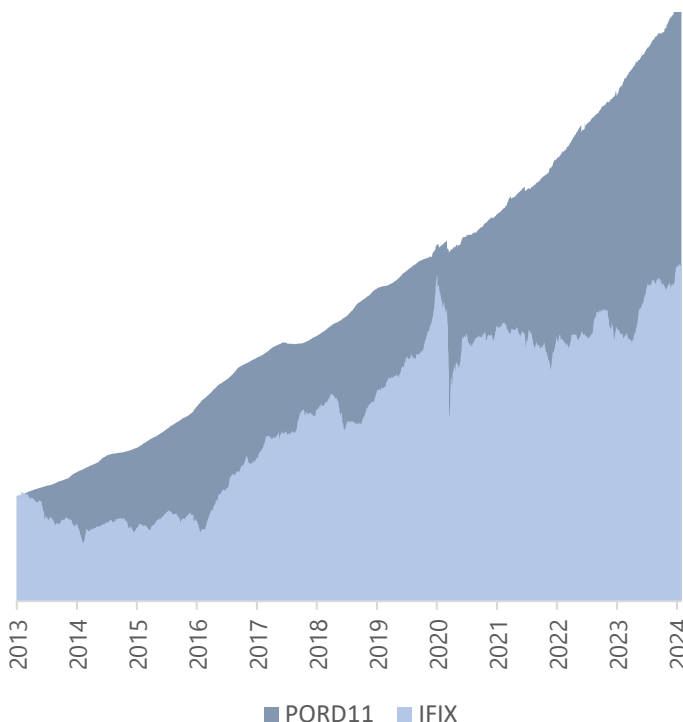
Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

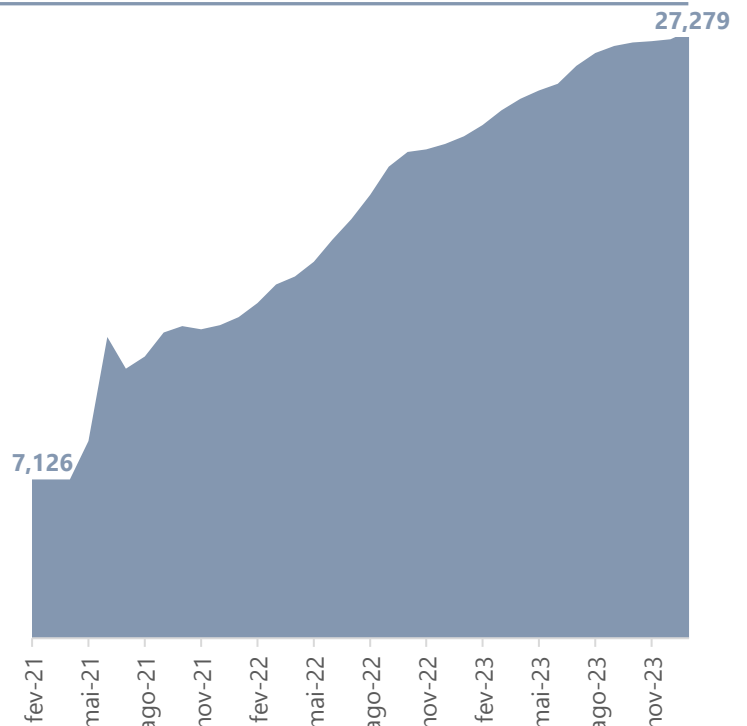
Histórico Distribuição por cota



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

Janeiro 2024
Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

	Janeiro	2024	INÍCIO
FUNDO	0,47%	0,47%	242,30%
Benchmark¹	0,48%	0,48%	167,36%

¹Até 19 de Julho de 2013, o benchmark do Fundo era CDI. A partir de 22 de Julho de 2013 o benchmark passou a ser a taxa da NTN-B de 6 anos acrescida de 1pp/ano até o dia 27/11/2019. Nesta data, o benchmark do fundo passou a ser o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA. ²Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.

Análise de sensibilidade

Preço de Mercado	DY Sem Gross Up		DY Com Gross Up*	
	LTM	IPCA+*	LTM	IPCA+*
R\$ 92.07	13.27%	8.21%	15.61%	10.45%
R\$ 93.00	13.14%	8.08%	15.46%	10.30%
R\$ 94.00	13.00%	7.95%	15.29%	10.14%
R\$ 95.00	12.86%	7.82%	15.13%	9.99%
R\$ 96.00	12.73%	7.69%	14.98%	9.84%
R\$ 97.00	12.60%	7.56%	14.82%	9.69%
R\$ 98.00	12.47%	7.44%	14.67%	9.54%

*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 (4,68%) (com data base de fechamento de novembro de 2023).

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan-24	Dec-23	Acum. 2024
Resultado Ativos			
CRI - Juros	3,094,713	3,694,021	3,094,713
Ganhos Realizados FII	34,342	100,183	34,342
Debêntures - Juros	-	-	-
Adiantamento de Operações	946,832	-	946,832
Total Ativos	3,129,055	3,794,203	3,129,055
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	267,896	257,996	267,896
Despesas Financeiras	-	-	-
Total Financeiro	267,896	257,996	267,896
Despesas do Fundo	(658,473)	(665,141)	(658,473)
Resultado Total	2,738,478	3,387,059	2,738,478
Rendimento Distribuído	3,691,091	3,765,659	3,653,808
Quantidade de Cotas	3,728,375	3,728,375	
Rendimento/Cota Total	0.99	1.01	0.99
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial		5,781	
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos		(5,781)	
Resultado Acumulado Não distribuído Final		0	



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

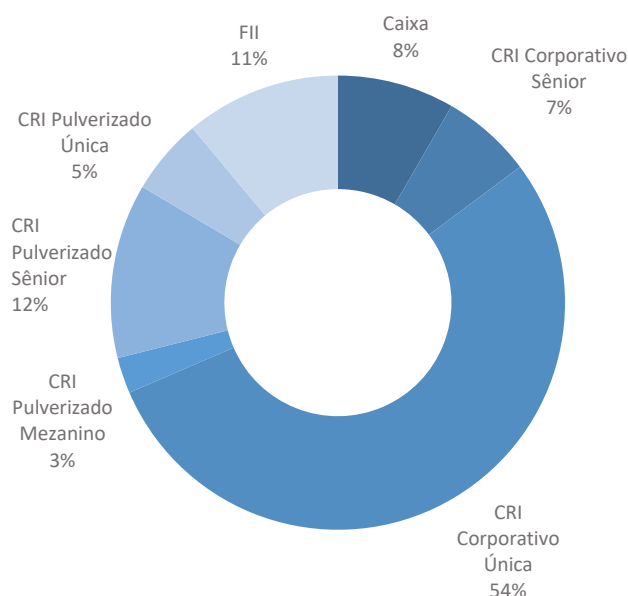
Polo Crédito Imobiliário FII

Janeiro 2024
Código de negociação: PORD11

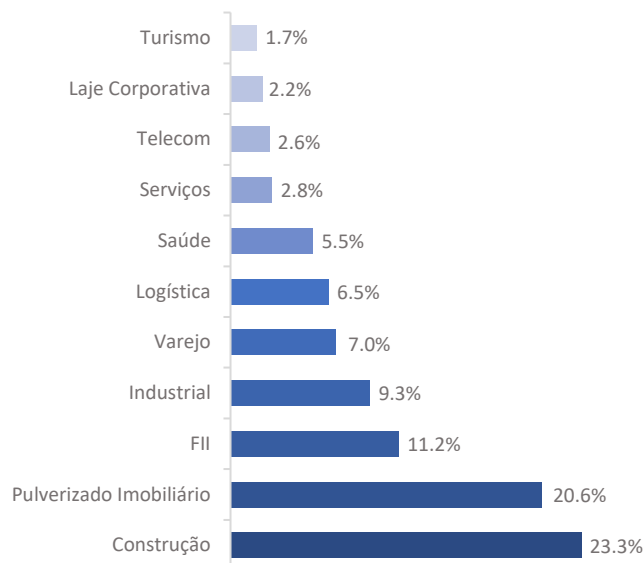
[Cadastre-se no mailing](#)

Breakdown da Carteira (%PL)

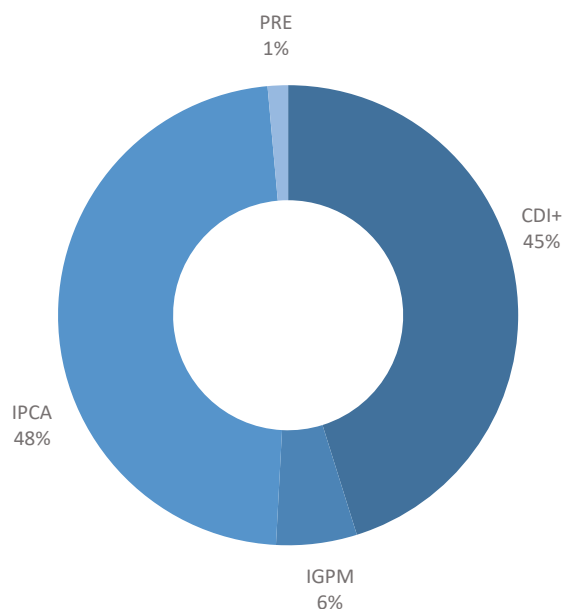
Por tipo de operação



Por segmento



Exposição por Indexador de CRI (%PL)



Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (% a.a.)
CDI+	4.81%
IGPM+	7.49%
IPCA+	8.05%
PRE	10.00%
Carrego Médio (IPCA+)	8.66%
Duration Média	2.76 anos

* Considerando as operações de crédito. Foram utilizados os índices projetados do Boletim Focus referente ao dia 5 de Fevereiro.



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/>



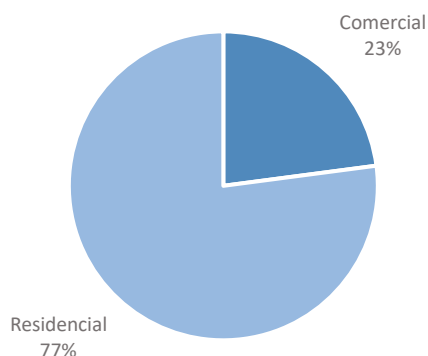
Tipos de CRI

Polo Crédito Imobiliário FII

Janeiro 2024
Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

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	✓		✓		✓	
MRV Flex	✓				✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			



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/>



Ativos em Carteira

Polo Crédito Imobiliário FII

Janeiro 2024
Código de negociação: PORD11

[Cadastre-se no mailing](#)

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Financeiro	Indexador	Spread	Vencimento	
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	7.32%	26,553.85	CDI+	5.0% a.a.	set'29	
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.14%	25,899.07	IPCA	9.25% a.a.	jul'31	
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.48%	19,901.44	IPCA	7.36% a.a.	ago'31	
CRI Comfrio	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	5.23%	18,980.80	CDI+	4.70% a.a.	dez'25	
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	4.61%	16,722.14	IPCA	8.0% a.a.	jul'27	
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.06%	14,737.42	CDI+	5.0% a.a.	mar'27	
CRI MRV FLEX I	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	4.01%	14,550.72	IPCA	8.25% a.a.	mai'31	
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.93%	14,271.11	IPCA	6.5% a.a.	ago'31	
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	3.89%	14,128.52	CDI+	6.0% a.a.	ago'25	
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	3.77%	13,695.02	CDI+	5.0% a.a.	out'27	
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	3.23%	11,738.36	IPCA	8.77% a.a.	jun'28	
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	2.76%	10,007.15	CDI+	4.25% a.a.	dez'26	
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.75%	9,986.22	CDI+	1.5% a.a.	out'29	
CRI Globo	22A0695877	Corporativo	Única	Globo Comunicação e Participações S.A.	2.59%	9,402.49	IPCA	6.5% a.a.	jan'37	
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.17%	7,875.77	IPCA	5.92% a.a.	set'31	
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	2.13%	7,715.66	CDI+	8.0% a.a.	ago'25	
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.89%	6,846.54	CDI+	3.5% a.a.	mai'28	
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.76%	6,382.83	IGPM	8.0% a.a.	set'30	
CRI Socicam - Tietê	21G0707741	Corporativo	Única	Socicam	1.75%	6,341.12	IPCA	10.0% a.a.	jan'30	
CRI MRV pro soluto I	22E1313806	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.69%	6,151.21	CDI+	3.5% a.a.	jun'27	
CRI Stock Tech	21L0939455	Corporativo	Única	Stock Tech	1.29%	4,677.17	CDI+	6.0% a.a.	dez'26	
CRI Cedentes SPes Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.16%	4,225.14	PRE	10.0% a.a.	jun'27	
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.01%	3,648.15	IGPM	8.0% a.a.	fev'24	
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.98%	3,559.50	IPCA	8.25% a.a.	dez'24	
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.90%	3,283.69	IGPM	7.75% a.a.	jul'53	
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.84%	3,053.41	IGPM	6.0% a.a.	jul'53	
CRI MRV FLEX II	23I1230828	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.83%	3,030.28	IPCA	10% a.a.	set'33	
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.77%	2,784.89	IPCA	8.0% a.a.	set'30	
CRI MRV pro soluto II	22E1313809	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.75%	2,715.50	IPCA	9.0% a.a.	jun'27	
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.45%	1,646.47	IPCA	9.0% a.a.	jul'25	
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Sênior	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.17%	606.75	IPCA	6.5% a.a.	ago'24	
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.11%	395.39	IGPM	8.5% a.a.	set'24	
FII			Ticker		Segmento		% PL		Financeiro	
FII MOEMA			MOEMA FII		Laje Corporativa		8.62%		31,280.47	
LOFT II FII			LFTT11		Residencial		1.97%		7,149.08	
LOFT II FII			LFTT12		Residencial		0.02%		87.94	
FII KINEA IP			KNIP11		Recebíveis		0.29%		1,059.30	
FII OURILOG			OULG11		Logística		0.27%		962.84	



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

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. Possui empreendimentos em 23 estados do Brasil e sua holding é companhia de capital aberto listada na B3.
Vencimento	Jul/2027	Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		



Gestão de Recursos

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

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



CRI 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 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 Moysés e MMartan.
Vencimento	Jul/2031	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Fiança	
		▪ Fundo de Liquidez	



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

Polo Capital utiliza 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.	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	

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. A rede tem como carro chefe a sua pizza e também opera com outras vertentes de matriz italiana de forma a expandir o cardápio para outras ocasiões de consumo. O CRI tem como objetivo financiar a abertura de 10 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro
Vencimento	Out/2027	- Fundo de Reserva - Aval/Fiança	
Amortização	Mensal	Subordinação	

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 - Aval	
Amortização	Mensal	- Fundo de Reserva - Fundo de Obra	



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 MRV Flex I	CRI Pulverizado	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.25% a.a.	- Alienação Fiduciária de Imóvel - Fundo de Reserva	A operação consiste da aquisição de carteira de recebíveis imobiliários de propriedade da MRV referente a venda de unidades residenciais, em especial, da linha Sensia, pela incorporadora para clientes de média renda. É uma cessão definitiva de créditos com coobrigação da MRV para distratos durante o período de construção dos empreendimentos e com alienação fiduciária das unidades após o habite-se.
Vencimento	Mai/2031		
Amortização	Mensal		

CRI MRV Flex II	CRI Pulverizado	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 10.00% a.a.	- Alienação Fiduciária de Imóvel - Fundo de Reserva	A operação consiste da aquisição de carteira de recebíveis imobiliários de propriedade da MRV referente a venda de unidades residenciais, em especial, da linha Sensia, pela incorporadora para clientes de média renda. É uma cessão definitiva de créditos com coobrigação da MRV para distratos durante o período de construção dos empreendimentos e com alienação fiduciária das unidades após o habite-se.
Vencimento	Set/2033		
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 sellers. Atendendo ~3500 cidades do Brasil.
Vencimento	Jun/2028		
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 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		▪ Fiança	
	Customizada	▪ Fundo de Reserva	

CRI Pátio Malzoni	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 5.92% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	A operação consistiu de um financiamento para a aquisição de 6 lajes corporativas do edifício Pátio Victor Malzoni, que atualmente estão locadas para o Google, Casa dos Ventos e Planner. O devedor é o FII BlueMacaw Catuaí (BCLA11).
Vencimento	Set/2031	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal		

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		▪ Fiança	
	Mensal	▪ Fundo de Reserva	



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 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		▪ Fiança	
	Mensal	▪ Fundo de Reserva	

CRI Smart Fit	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 1.50% a.a.	▪ Clean – Risco Balanço Smartfit	Com as primeiras academias abertas no Brasil em 2009, a Smart Fit é a líder do mercado de academias na América Latina, a quarta maior rede do mundo em número de clientes. Com presença em quatorze países da América Latina, a companhia detém liderança no Brasil, México, Colômbia, Chile e Peru.
Vencimento	Out/2029		
Amortização	Semestral		

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	



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

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

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



CRI Socicam - Tietê	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 10.00% a.a.	- Aval/Fiança - Cessão Fiduciária de Recebíveis - Fundo de Reserva	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		
Amortização	Mensal		

CRI You. Inc	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 4.25% a.a.	- AF - Imóveis - Cessão Fiduciária de Recebíveis - AF – Cotas/Ações - Fundo de Reserva - Aval/Fiança	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)		



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/>