

Outubro/2021

# CARTA MENSAL

---

## PORD11

Polo FII Recebíveis Imobiliários II

**POLO**  
capital management

# Polo FII Recebíveis Imobiliários II

Código de negociação:  
PORD11

Outubro/2021

## Estratégia e Objetivo

O Polo FII II 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 FII II 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:\*** 14.018
- **Patrimônio Líquido:\*** R\$ 368,305,419.05
- **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 mês.
- **Data de pagamento da venda das cotas:** D+2 na Bovespa.
- **Valor Patrimonial da Cota\*:** 98.78
- **Valor de Mercado da Cota\*:** 94.00
- **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 distribuiu R\$ 0,93 por cota para a competência de outubro, acumulando R\$ 10,86 em 12 meses. O portfólio segue sem problemas de inadimplência e a distribuição está em linha com o que foi proposto no material publicitário da 3ª emissão, ajustando os parâmetros de inflação e Selic.

A elevada volatilidade dos mercados intensificou-se em outubro com visível deterioração do panorama macro e político (precatórios, teto de gastos, etc). Movimentos “bearish” da curva de juros é algo que já vivenciamos no passado – entre 2012 e 2015, a Selic passou de 7.25% para 14.25% (tendo duas pernas fortes em 2013 e 2015) e o fundo teve inadimplência bastante controlada no período. O fundo também passou pela recessão do governo Dilma com a carteira de crédito mantendo-se hígida. Em ambiente de deterioração macro e/ou alta relevante de juros, a qualidade dos papéis detidos por cada portfólio será determinante para sua performance. No caso do PORD11, temos bastante convicção da senioridade de nossas estruturas, bem como segurança nas garantias performadas, cessões e/ou avais fortes dos nossos créditos. Ficamos confortáveis em ter exposição bastante limitada a segmentos de maior risco, tais como multipropriedade e loteamento, que provavelmente terão um desafio maior num ambiente de juros mais altos. Atualmente, temos exposição de ~0.8% do PL em multipropriedade performado e ~6% do PL em loteamento performado, sendo todas essas exposições corporativas (i.e. há regresso contra a devedora corporativa). Temos exposição nula em multipropriedade não-performado e loteamento não-performado.

Há que se notar que operações “IPCA-mais” de *duration* muito elevada apresentam riscos mais altos num cenário onde as NTN-Bs podem continuar a abrir. Fora momentos de experimento monetário (Selic a 2%, por exemplo), o CDI deve capturar inflação prevista e juros reais. Portanto, um book “CDI-mais” captura altas na inflação e/ou na taxa real, ao passo que um papel “IPCA-mais” perde valor se a taxa real abrir. Quanto maior o *duration*, maior essa perda de valor econômico do papel e maior o descolamento entre o valor de mercado da carteira e a cota patrimonial (curva).

Por esse motivo, o Fundo é muito cuidadoso em tomar operações “IPCA-mais” ou “pré” de *duration* muito elevada. Várias operações em carteira que tenham esse tipo de indexador têm mecanismos de aceleração e, portanto, o *duration* esperado é bastante inferior ao contratual. Por exemplo, a operação pré-fixada que o Fundo detém amortizou aproximadamente 30% em apenas 10 meses de vida.

Em geral, o PORD11 tem um *duration* menor que a maioria dos FIIs. A desvantagem desse modelo é que gera um trabalho maior de reinvestimento/originação para a equipe de gestão e um maior risco de o fundo ficar temporariamente sub-alocado. Contudo, em ambientes onde o preço do dinheiro sofre variações bruscas, o capital investido volta mais rapidamente e pode ser reinvestido aos novos preços. Já em operações a IPCA+5% com



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 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/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



vencimento *bullet* em 10 ou 15 anos, isso não é possível – o papel perde valor mesmo com o risco de crédito inalterado.

Conclusão – seja em relação a risco de crédito (qualidade, garantia, performado x não performado) ou em relação a risco de mercado (*duration*, concentração em indexador), o mercado de FIIs não é imune à velha máxima de risco/retorno. Em crédito, é fundamental evitar perdas permanentes de capital, e o risco de elas se materializarem no mercado aumenta durante um cenário conturbado.

Priorizaremos o pipeline de operações “CDI-mais” até o ambiente de juros normalizar e haver alguma visibilidade sobre qual será o novo patamar. As operações mais maduras do pipeline e com liquidação prevista até dezembro são:

- Operação corporativa – CDI + 4,75%
- Operação corporativa – CDI + 6%
- Operação pulverizada – CDI + a definir

Nesta carta, comentaremos uma posição atualmente detida pelo Fundo. Mas, antes, convidamos o leitor a assistir ao vídeo abaixo:

<https://www.youtube.com/watch?v=xNSgmm9FX2s>

Trata-se de uma campanha bem-sucedida para que os motoristas londrinos ficassem mais “ligados” (*aware*) no trânsito de ciclistas. O *punchline* da campanha é “*it’s easy to miss what you’re not looking for*”, ou algo como “é fácil não perceber o que você não está procurando”.

De fato, a reação da maioria das pessoas é de espanto ao constatar que não viu o urso fazendo o *moonwalk*. Afinal de contas, o urso até para e dá tchauzinho!<sup>1</sup>

Entendemos que há uma situação disponível para investimento no mercado de FIIs que tem uma boa aderência à campanha do vídeo. Trata-se do FII LOFT (LFTT11).

Durante outubro, e no início de novembro, aumentamos a posição do Fundo em LFTT11, capturando deságios de até ~5% em relação ao PU par, sendo que a média das nossas compras proporciona retornos anualizados entre de IPCA+7,5% e IPCA+8% (a curva do papel é IPCA+6,75%). Julgamos o retorno atrativo, mas ele é ainda melhor quando analisado à luz do baixo risco incorrido.

Por que está havendo essa anomalia? Entendemos que a cotação do LFTT11 está sendo penalizada pela redução das distribuições em 2021. A maioria dos investidores no mercado de FIIs foca nas distribuições de curto prazo (passes realizados pelo time branco) e com isso “perde” oportunidades de ótimos investimentos de médio prazo (o urso dançando).

<sup>1</sup> Há outros vídeos interessantes da campanha. Por exemplo, <https://www.youtube.com/watch?v=ubNF9QNEQLA>.



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/>



Então, vamos aos méritos do investimento.

O LFTT11 é a tranche sênior do FII LOFT e tem curva IPCA+6,75%aa. A subordinação mínima é de 20% e hoje ela está rodando em 33,8% (relatório Loft 3T21). O ativo do fundo é um conjunto de apartamentos nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, que o fundo adquire para reformar e vender com lucro. A gestão das reformas é feita pela LOFT, o que é um grande valor agregado sem custo para a cota sênior. O fundo tem revolvência até julho/2023, podendo reinvestir o principal em novos apartamentos durante este período, e a partir de agosto/2023 começa a amortizar as cotas, com prioridade para a tranche sênior. Caso a amortização da tranche sênior não tenha sido finalizada até abril/2024, o saldo remanescente passará a correr a IPCA+8,75%aa (*step-up* de 200bps). O intuito desse mecanismo de *step-up* é garantir que os cotistas sênior terão remuneração adicional se o *duration* for estendido, bem com colocar um custo adicional caso a LOFT tenha um fluxo de vendas mais lento, seja ele proposital (política de preços) ou por performance aquém da esperada.

Durante o período de revolvência, as distribuições trimestrais representam o lucro obtido nas vendas de apartamentos já liquidadas. Como a LOFT optou por reduzir aquisição de apartamentos durante a pandemia, isso resultou em menor estoque -> menor volume de vendas -> menor resultado caixa -> menor distribuição mensal, além de maior caixa no fundo. O quadro abaixo mostra resumidamente ativos e passivos do fundo de acordo com o relatório de junho/2021.

Ativos		Passivos	
Caixa	21,5%	Cota Sênior @ par	66,2%
Apartamentos	78,5%	Cota sub	33,8%

Ou seja – estaticamente, para cada R\$ 66,2 de cota sênior a par, há R\$ 21,5 em caixa e R\$ 78,5 em valor de apartamentos reformados (que, teoricamente, valem no mercado mais do que o valor de livro, pois as reformas, em geral, alavancam o valor do imóvel). Ou seja, para cada R\$ 66,2 de cota sênior, apenas R\$ 44,7 estão em risco (R\$ 66,2 menos R\$ 21,5) e há R\$ 78,5 em imóveis como “colateral”. Portanto, a cota sênior só não “vale” par se os imóveis valerem a mercado menos que  $44,7/78,5 = 57\%$  do valor de livro (ou cobertura de 1,76x). Como temos adquirido cotas com deságio, na verdade a cobertura é ainda maior.

Claro que a análise dinâmica também é importante. O fundo precisa gerar vendas e resultado para que essa cobertura não seja consumida pela curva de IPCA+6,75% da cota sênior. Porém, imaginando 2 anos de *duration* para a liquidação da carteira de imóveis (estimamos que seja menor), sem que as vendas produzam resultado (cenário bem pessimista) e IPCA futuro de 10%aa (idem), cada R\$ 66,2 de cota sênior de hoje valerão ~R\$ 91,28 pela curva. Assumindo o caixa de R\$ 21,5 como estático, teríamos R\$ 69,78 (R\$ 91,28 menos R\$ 21,5) contra R\$ 78,5 de imóveis a valor contábil.

Há diversos cenários que podem ser traçados e, certamente, é possível construir simulações onde a cota sênior renderá menos do que curva ou mesmo resultará em perdas. Porém, seria uma combinação muito improvável de fatores.



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/>



Além disso, há que se considerar que a LOFT pode liquidar as cotas sênior (seja com aumento de capital na cota subordinada ou comprando os imóveis) mesmo que as vendas não ocorram na velocidade desejada, a exemplo do que foi feito no LOFT13B. Dito de outra forma, a empresa tem um *valuation* e um acesso a capital que permitem a ela gerir a velocidade de vendas sem ser forçada a dar descontos que maculem a razão de cobertura atual do fundo.

E, finalmente, para quantificar o quanto o curto prazo vem impactando os preços de mercado, o LFTT11 tem um *accrual* não-distribuído de ~R\$ 9,37 por cota (até o fechamento do 3T21), ou seja, quase 9% da sua cotação mais recente em bolsa. Esse valor será distribuído aos cotistas à medida que a venda do estoque seja efetuada, sem prejuízo de a cota patrimonial continuar compondo a IPCA+6,75%. Quando isto ocorrer, a distribuição do PORD11 será positivamente afetada.

Por mais que a gestão do fundo e/ou condições de mercado tenham levado a distribuições menores no curto prazo recente, enxergamos o LFTT11 como uma posição de TIR muito atrativa e com baixo risco. Ou seja, um urso fazendo o *moonwalk*!

Voltando à discussão anterior sobre risco e conectando com a ineficiência causada pelo foco exagerado no curto prazo: é interessante (e legítimo) que os fundos de papel assumam diferentes níveis de risco, oferecendo ao investidor de FIIs uma pluralidade de produtos e proposições. Observa-se que, dentre os componentes do IFIX, há grande diversidade dentre os fundos de CRI. Por exemplo, há fundos focados em emissões high grade (baixo risco) e outros produtos buscando operações de maior risco/retorno, alguns com exposição superior a 25% em multipropriedade, outros com mais de 25% em loteamentos, muitas dessas posições envolvendo operações não-performadas.

Contudo, a precificação no mercado parece responder primordialmente à dinâmica/magnitude dos dividendos recentes, sem observar o tipo e nível de risco assumido em cada portfólio/mandato e assumindo que tal fluxo é perpétuo. Num ambiente de risco mais incerto – como o atual – entendemos que é aconselhável uma precificação mais embasada do risco de cada portfólio, visto que a probabilidade de default aumenta com custo da dívida mais elevado, especialmente em operações mais alavancadas.

---

Nosso investimento no OULG11 teve desempenho muito ruim desde seu início.

A tese de investimento tentava capturar uma arbitragem de dividend yield entre o OULG11 e os demais FIIs do setor de logística/industrial. Os inquilinos tinham boa qualidade de crédito (Braskem e Mercedes-Benz) e o prêmio de carregamento (versus pares) parecia muito excessivo, mesmo ajustando para os principais riscos (portfólio mais concentrado e cotas com menor liquidez).

A renegociação com a Mercedes e posteriormente a vacância no imóvel de Duque de Caxias/RJ dispararam um violento processo de de-rating das cotas, com os preços caindo aproximadamente 40% nos últimos 18 meses.



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/>



Mantivemos a posição acreditando que as cotas poderiam voltar para o patamar de R\$ 85-90, sendo que o caminho mais claro para monetizar essa arbitragem de cap rate era fundir o fundo com um veículo de maior PL, maior liquidez e que negociasse a um *dividend yield* mais fechado. Inclusive, esta transação poderia ser realizada sem a incidência de ITBI, segundo nosso entendimento <sup>2</sup>

Na primeira metade de 2021, com o mercado de FIIs bastante aquecido e novas ofertas pululando, o ambiente para buscar uma transação nesses moldes era extremamente propício. As cotas do OULG11 atingiram preços abaixo de R\$ 80, depois R\$ 70, tornando o *gap* ainda mais gritante.

A maioria dos fundos de tijolo carrega um potencial conflito de interesses que se materializa quando a melhor solução para um ativo (ou para o fundo) engloba uma transação que implicará perda de receita para a gestora. No caso em tela, cremos que a melhor saída para o cotista do OULG11 seria uma transação deste tipo. Embora a janela favorável para uma transação já tenha passado, o mercado tem seus próprios desígnios e outra oportunidade se apresentará eventualmente, especialmente com as cotas negociando por volta de R\$ 57.

Portanto, sugerimos que o gestor do OULG11, ratificado pela recente consulta formal, desenhe uma reformulação do regulamento de forma a ser remunerado por uma transação de saída (mas sem aumentar o custo total esperado do fundo), eliminando o potencial conflito de interesse entre manter o fundo ou liquidá-lo via venda de ativos ou fusão, movimento este que monetizaria parte do diferencial de *cap rate*.

No momento, nossa intenção é seguir carregando a posição, entendendo que o preço está muito depreciado, que um aluguel do imóvel de Duque de Caxias é factível e que os atuais prestadores de serviço do fundo encontrarão um formato que melhor alinhe os interesses <sup>3</sup>.

Obrigado pela confiança.

<sup>2</sup> Uma venda dos ativos para um player com custo de capital (cap rate exigido) mais baixo também seria uma alternativa, mas o preço seria impactado pelo ITBI a ser pago pelo comprador.

<sup>3</sup> Um possível formato é, numa eventual fusão, o gestor fazer jus a dois anos de taxa de gestão adicional. Ou, numa venda, capturar esse valor retendo parte do pagamento. Outra ideia seria criar uma tabela progressiva de performance, segundo a qual o gestor faria jus a taxa de performance maior quanto maior seja o valor do *valuation* de saída ou da venda. Há diversos modelos possíveis.

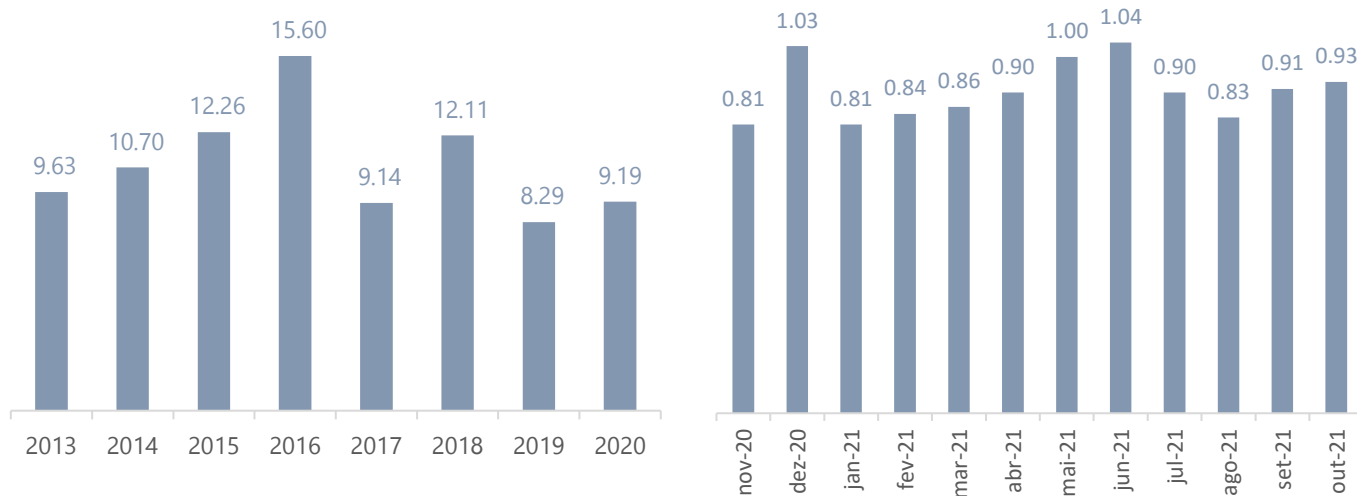


Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo 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

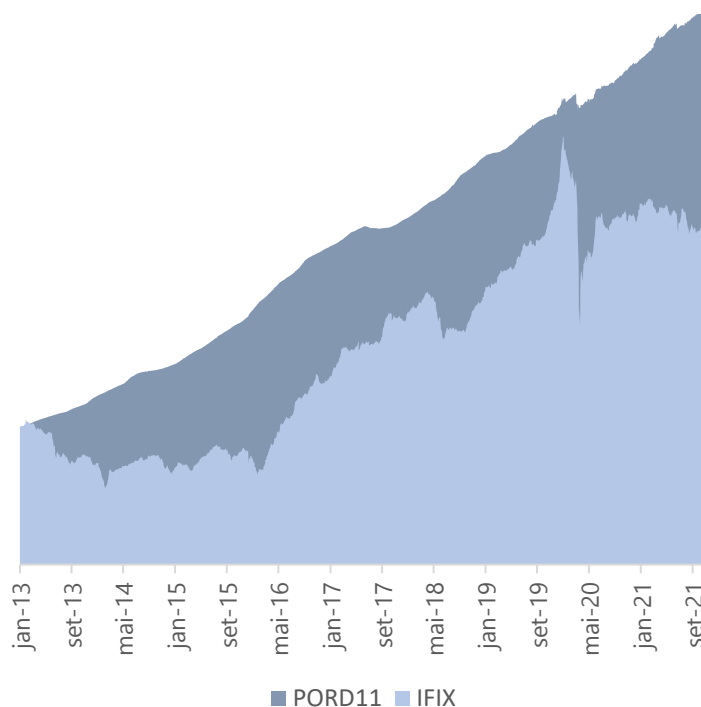
Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente 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/>



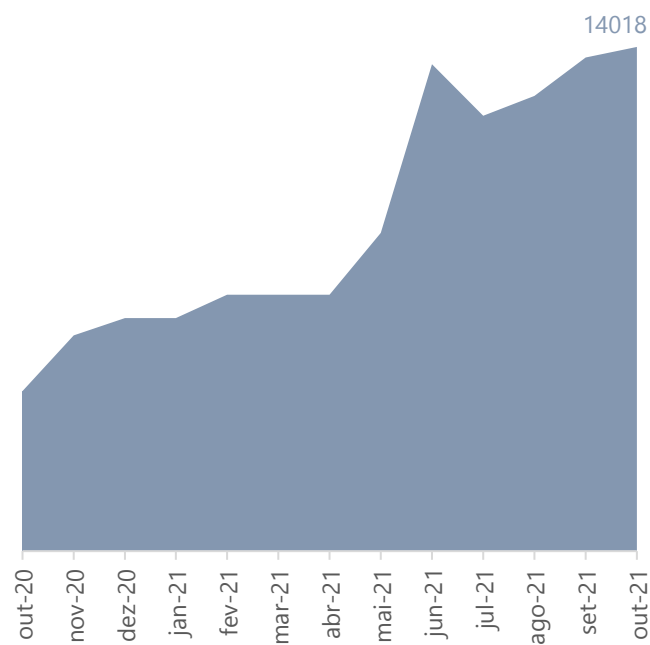
### Histórico Distribuição por cota



### Rentabilidade Efetiva PORD vs IFIX



### Número de Cotistas\*



■ PORD11 ■ IFIX

(\*) 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

	OUTUBRO	2021	INÍCIO
<b>FUNDO</b>	0,72%	9,27%	159,90%
Benchmark <sup>1</sup>	0,37%	2,78%	134,71%

<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.

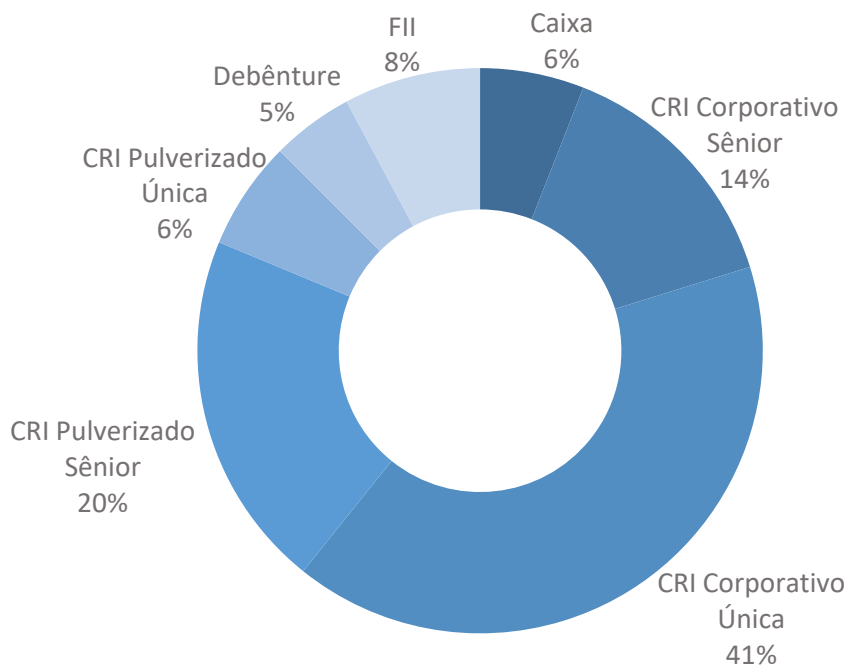
## Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Oct-21	Sep-21	Acum. 2021
<b>Resultado Ativos</b>			
CRI - Juros	3,289,677	2,901,430	21,149,202
Ganhos Realizados FII	573,088	76,492	2,351,560
Debêntures - Juros	124,919	163,647	953,238
Adiantamento de Operações	-	424,079	796,287
<b>Total Ativos</b>	<b>3,987,685</b>	<b>3,565,649</b>	<b>25,250,287</b>
<b>Resultado Financeiro</b>			-
Receitas Financeiras	62,898	508,088	1,599,674
Despesas Financeiras	-	-	-
<b>Total Financeiro</b>	<b>62,898</b>	<b>508,088</b>	<b>1,599,674</b>
Despesas do Fundo	(585,668)	(680,915)	(3,427,088)
<b>Resultado Total</b>	<b>3,464,915</b>	<b>3,392,821</b>	<b>23,422,873</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3,467,389</b>	<b>3,392,821</b>	<b>24,062,304</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>3,728,375</b>	<b>3,728,375</b>	
<b>Rendimento/Cota Total</b>	<b>0.93</b>	<b>0.91</b>	<b>9.02</b>
<b>Resultado Acumulado Não distribuído Inicial</b>			-
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos			(2,474)
<b>Resultado Acumulado Não distribuído Final</b>			<b>(2,474)</b>

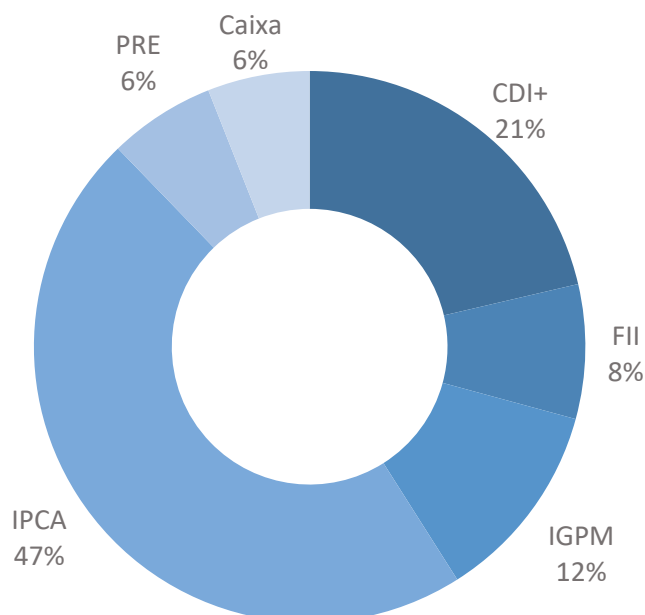


# Composição do Portfólio

## Breakdown da Carteira (%PL)



## Exposição por Indexador(%PL)



## Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (%a.a.)
CDI+	5.10%
IGPM+	8.63%
IPCA+	7.27%
PRE	10.00%

\*Indexador das operações de crédito

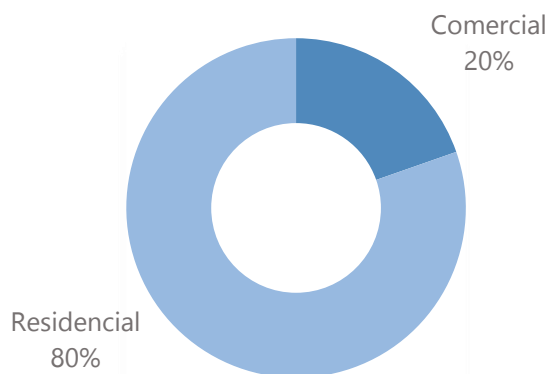


Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo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

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



## 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
Tellus	✓	✓	✓	✓	✓	
Socicam			✓	✓	✓	✓
Olímpia		✓	✓	✓	✓	✓
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Even II		✓	✓	✓		
Helbor VII	✓		✓		✓	
Módena	✓		✓	✓	✓	
Alcolina	✓		✓	✓	✓	
Helbor III	✓		✓	✓	✓	✓
Comfrio	✓		✓	✓	✓	
Tecnisa		✓				
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville			✓		✓	
OPY		✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Bait	✓	✓	✓	✓		✓
Deb. TRIS16		✓				
Riserva Uno	✓	✓				✓



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 Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	8.86%	32,635.56	IPCA	6.5% a.a.	ago'31
CRI - PRESTES	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	7.83%	28,844.35	CDI+	6.0% a.a.	ago'25
LOFT II FII	LFTT11	FII	-	-	7.24%	26,657.63	-	-	-
CRI - COMFRIO	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	6.53%	24,062.87	IPCA	7.6%aa	dez'25
CRI - Cedentes SPEs Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	6.18%	22,773.06	PRE	10.0%aa	jun'27
CRI - ALPHAVILLE	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	6.00%	22,093.03	IPCA	8.0%aa	jul'27
CRI - BAIT	21I0566602	Corporativo	Sênior	RK14 SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	5.50%	20,250.34	IPCA	7.0% a.a.	set'25
CRI Socicam	19E0959096	Corporativo	Sênior	Socicam	5.05%	18,616.55	IGPM	9.0%aa	dez'26
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	4.77%	17,556.18	CDI+	8.0%aa	ago'25
CRI - BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	4.70%	17,327.24	IPCA	8.25%aa	dez'24
Debênture Trisul	TRIS16	Corporativo	Única	Trisul S.A.	4.67%	17,216.87	CDI+	3.2%aa	mar'23
CRI - OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	4.67%	17,195.31	IPCA	7.36% a.a.	ago'31
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.63%	13,387.31	IGPM	8.0%aa	set'30
CRI - TECNISA	21B0544455	Corporativo	Única	Tecnisa S.A.	2.81%	10,345.84	IPCA	5.9426% a.a.	fev'26
CRI - HELBOR III	18E0913223	Corporativo	Sênior	Helbor Empreendimentos S.A.	2.32%	8,540.87	CDI+	1.7%aa   Tx de Compra*: 3.47%aa	mai'22
CRI Tellus	19D1328051	Corporativo	Sênior	Tellus III Holding S.A. Company	2.28%	8,410.29	IPCA	6.45%aa	mai'31
CRI - COTEMINAS	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	2.25%	8,293.95	IPCA	8.0%aa	jul'31
FII RIZA TX	RZTR11	FII	-	-	1.75%	6,453.15	-	-	-
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.20%	4,421.89	IPCA	8.0%aa	set'30
CRI Even II	18C0765059	Corporativo	Única	Even Construtora e Incorporadora S.A.	0.96%	3,540.09	CDI+	3.0%aa	nov'22
CRI Módena & Cipel	20G0754279	Corporativo	Única	Projeto Sky Terrenos SPE Ltda	0.96%	3,517.63	IGPM	9.0%aa	jul'25
Cri São Carlos	12H0028369	Corporativo	Mezanino	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.73%	2,698.98	IPCA	6.5%aa	ago'24
CRI - SPE Olímpia Park	20A0813348	Corporativo	Sênior	SPE Olímpia Park Q27 Empreendimentos Imob. S.A.	0.73%	2,695.60	IPCA	8.0%aa	fev'26
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.68%	2,500.13	IGPM	8.0%aa	fev'24
CRI Reserva Uno	12B0016437	Corporativo	Sênior	-	0.59%	2,173.77	-	-	-
CRI HELBOR VII	19L0906036	Corporativo	Única	Helbor Empreendimentos S.A.	0.58%	2,125.93	CDI+	1.5%aa   Tx de Compra*: 2.8%aa	dez'24
FII OURIOLOG	OULG11	FII	-	-	0.51%	1,866.47	-	-	-
CRI Pulverizado 53	17D0097824	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.46%	1,686.85	IGPM	8.0%aa	jun'28
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.42%	1,544.63	IGPM	8.5%aa	set'24
CRI Pulverizado 44	16H0210048	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.27%	1,008.99	IGPM	10.0%aa	nov'22
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.14%	508.93	IGPM	9.5%aa	jul'21
LOFT II FII	LFTT12	FII	-	-	0.05%	186.78	-	-	-
CRI Pulverizado 56	17H0182068	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.05%	169.33	IGPM	7.0%aa	ago'24



CRI Tellus Habitasec	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 6.45% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li> <li>Alienação Fiduciária de Ações</li> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> <li>Aval e Coobrigação</li> <li>Fundo de Reserva</li> </ul>	A Tellus III Holding S.A. Company foi aberta em 2011 na cidade de Rio de Janeiro e tem atividades na área de incorporação de empreendimentos imobiliários.
Vencimento	Mai/2031		
Amortização	Mensal		

CRI Socicam	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IGPM + 9.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> <li>Subordinação</li> <li>Fiança e Coobrigação</li> <li>Fundo de Reserva</li> </ul>	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). A Socicam venceu licitação em Jan/16 para administrar a gestão da área comercial do Aeroporto Internacional de Goiânia.
Vencimento	Dez/2026		
Amortização	Mensal		

CRI Olímpia Sr	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA+ 8.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> <li>Alienação Fiduciária de Ações</li> <li>Subordinação</li> <li>Fiança e Coobrigação</li> <li>Fundo de Reserva</li> </ul>	A SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma empresa do Grupo Natos que foi constituído para o desenvolvimento do empreendimento Olímpia Park Resort de multi- propriedade entregue em 2019.
Vencimento	Fev/2026		
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 São Carlos	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 6.50% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>	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	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fiança</li><li>Fundo de Reserva</li></ul>	

CRI Even II	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI+ 3.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Fiança</li></ul>	A Even é uma construtora e incorporadora brasileira focada em imóveis residenciais e comerciais, com investimentos concentrados nas regiões metropolitanas dos estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais, São Paulo e Rio Grande do Sul. A Companhia deu início às suas operações em 2002.
Vencimento	Nov/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>Eventual Cessão de dividendos</li><li>Eventual Alienação Fiduciária de Cotas</li></ul>	
Amortização	Mensal		

CRI Helbor VII	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 1.50% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>	A Helbor é uma incorporadora brasileira focada em imóveis residenciais e comerciais, com mais de 42 anos de existência, tendo forte presença na região metropolitana de São Paulo. Possui mais de 37,5 mil unidades entregues, presente em 30 cidades e 10 estados.
Vencimento	Dez/2024	<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>	



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 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 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> <li>Aval e Coobrigação</li> </ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fundo de Reserva</li> </ul>	

CRI Helbor III	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 1.70% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li> </ul>	A Helbor é uma incorporadora brasileira focada em imóveis residenciais e comerciais, com mais de 42 anos de existência, tendo forte presença na região metropolitana de São Paulo. Possui mais de 37,5 mil unidades entregues, presente em 30 cidades e 10 estados.
Vencimento	Mai/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> </ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Carta Fiança</li> <li>Subordinação</li> <li>Fiança</li> <li>Fundo de Reserva</li> </ul>	



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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alienação Fiduciária de Ações</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> <li>Fiança</li> </ul>	
Amortização	Customizada	<ul style="list-style-type: none"> <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> </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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> <li>Fiança</li> </ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fundo de Reserva</li> </ul>	

CRI BAIT	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li> </ul>	A BAIT Inc surgiu em 2017 com foco de atuação na zona sul do Rio de Janeiro e voltada ao público de média/alta renda. Com origem na união entre a Galt Capital, gestora de recursos de terceiros da família Klabin com mais de 10 anos de mercado e o ex-executivo do mercado financeiro e imobiliário Henrique Blecher, o braço imobiliário entregou seu primeiro empreendimento em 2019.
Vencimento	Set/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alienação Fiduciária de Cotas</li> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> </ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subordinação</li> <li>Aval</li> </ul>	



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 Comfrio	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.60% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>	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	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fiança</li><li>Fundo de Reserva</li></ul>	

CRI Tecnisa	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 5.9426% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>AF de cotas</li></ul>	A Tecnisa é uma das maiores construtoras de alto padrão do Brasil. É companhia de capital aberto listada na B3.
Vencimento	Ago/2025		
Amortização	Mensal		

CRI Coteminas	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>	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	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fiança</li><li>Fundo de Liquidez</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		



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 Pulverizados – 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.