

CARTA MENSAL

Maio/2025

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

Maio/2025

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO

R\$316,2 MM

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$358,4 MM

COTA
MERCADO

R\$8,48

COTA
PATRIMONIAL

R\$9,61

P/VP

0.88 X

DURATION

3.15

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)

R\$0,093

DIVIDENDO
DISTRIBUÍDO
ÚLTIMOS 12M
(R\$/COTA)

R\$1,072

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)

1,10%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)

12,64%

Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,093 por cota referente à competência de Maio/25. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,072 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 12,64% ao ano (cota base R\$ 8,48) ou IPCA + 6,79% (IPCA + 8,91% com o *Gross Up* de IR) considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (março/25). **Vale destacar que o Fundo possui 0,044 por cota de inflação acumulada não distribuída.**

Panorama Macro

No cenário internacional, a reversão parcial da escalada da guerra comercial entre EUA e China trouxe novo alívio aos mercados globais. Até o momento, o impacto das tarifas tem se revelado modesto, tanto na inflação quanto na atividade econômica. Em meio à incerteza ainda elevada, o mercado de trabalho mostrou moderação do ritmo de criação de vagas em maio, porém ainda em patamar robusto. Nesse contexto, o Fed optou por manter a taxa de juros estável no intervalo de 4,25% a 4,50%, com a comunicação reiterando a postura cautelosa e no aguardo de mais clareza antes de efetuar novos ajustes.

No cenário doméstico, a atividade econômica seguiu resiliente, com o PIB crescendo acima do esperado no primeiro trimestre, puxado sobretudo pela atividade agrícola e pela indústria extrativa. O mercado de trabalho continuou mostrando resiliência, com criação de vagas robusta e taxa de desocupação próxima às mínimas históricas. Com a atividade ainda aquecida, há pouca clareza sobre o próximo passo do Copom: se optará por um último ajuste marginal de 25 bps ou pela manutenção da Selic. Independente do desfecho da reunião de junho, a estabilização das curvas de juros em patamares ainda elevados sugere que a expectativa de consenso segue sendo de política monetária contracionista ao longo dos próximos trimestres.

O IPCA de maio desacelerou em relação ao mês anterior (+0,26% m/m, abaixo da estimativa mediana e dos +0,43% em abril), puxada para baixo principalmente por conta de alimentação no domicílio e bens industriais. Com o resultado, a variação acumulada em 12 meses desacelerou de +5,5% para +5,4%, ainda acima do teto da meta de +4,5%. Apesar do desfecho melhor que o esperado no mês, a decomposição do número continuou mostrando um quadro desafiador, sobretudo em serviços. Houve, ainda, ligeira desaceleração da média dos núcleos de inflação de +5,3% para +5,2% a/a. Com a composição da variação do IPCA ainda desfavorável, o Copom deve continuar sinalizando desconforto com a conjuntura atual e seguir com a postura conservadora ao longo dos próximos meses.

O IFIX seguiu em seu quarto mês consecutivo de alta com uma valorização de 1.44% em maio, renovando sua máxima histórica.

Diante desse ambiente macroeconômico, o fundo mantém sua estratégia de alocação híbrida, com exposição significativa tanto ao CDI quanto a inflação, buscando capturar oportunidades táticas no curto prazo e valorizações reais no longo prazo. A parcela indexada ao CDI vem contribuindo positivamente para o carregamento da carteira, beneficiando-se do atual patamar elevado da taxa Selic, em linha com a postura contracionista da política monetária.

Movimentações

No início do mês de junho, tivemos a liquidação do CRI Pontte, R\$ 3.5MM, um incremento de posição de um ativo que o PORD já possuía em carteira, já antecipado na carta de Abril.

Com relação ao CRI Novo Mundo, como já detalhado nas cartas anteriores, tivemos, em maio, a amortização de cerca de 3,4% da exposição do fundo a este ativo, pela utilização das suas garantias. Vale antecipar que, no mês de junho, já tivemos a amortização de mais 3,1% da exposição do fundo.

Não tivemos movimentações atípicas no mês e todas as operações efetivaram seus pagamentos ao fundo regularmente. Seguimos sem nenhum outro evento de inadimplência no fundo.

Temos um *pipe* robusto de operações em análise, em etapa de estruturação, sendo uma delas com maior probabilidade de liquidação ao longo de Junho.

Agradecemos a confiança.

Equipe Polo Capital.



Siga nossas redes sociais

Análise de Sensibilidade

As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenções de risco para o cotista.

CARTEIRA COMPLETA DE CRI*

Preço de Mercado	Carrego equivalente em IPCA+		Carrego equivalente em CDI+	
	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.
R\$ 8.20	17.10%	16.15%	7.62%	6.75%
R\$ 8.25	16.87%	15.93%	7.41%	6.54%
R\$ 8.30	16.65%	15.70%	7.20%	6.34%
R\$ 8.35	16.43%	15.48%	7.00%	6.14%
R\$ 8.40	16.21%	15.27%	6.80%	5.93%
R\$ 8.45	15.99%	15.05%	6.60%	5.74%
Valor da cota a Mercado em 30/Abr	R\$ 8.48	15.86%	6.48%	5.62%
R\$ 8.50	15.77%	14.83%	6.40%	5.54%
R\$ 8.55	15.55%	14.62%	6.20%	5.34%
R\$ 8.60	15.34%	14.41%	6.00%	5.15%
R\$ 8.65	15.13%	14.20%	5.81%	4.95%
R\$ 8.70	14.92%	13.99%	5.62%	4.76%
R\$ 8.75	14.71%	13.78%	5.42%	4.57%

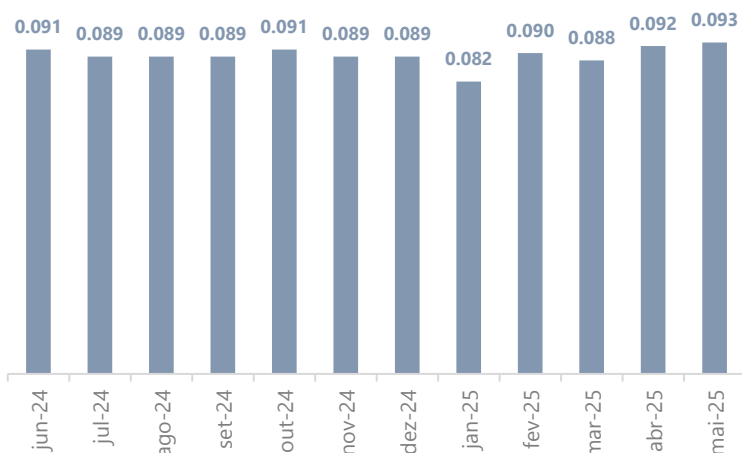
Carrego equivalente na cota patrimonial

R\$ 9.61	11.34%	10.44%	2.33%	1.43%
----------	--------	--------	-------	-------

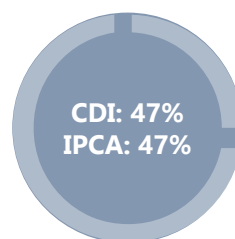
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

Rendimentos Mensais (últimos 12m)

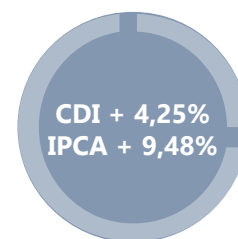
Indexação da carteira de CRI



As séries anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.



Indexação da Carteira



Spread MTM Médio por indexador (a.a)

Performance

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mai-25	Abr-25	Mar-25	Acum. 2025	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	2,449,384	3,172,738	1,783,001	12,657,290	15,464,528	31,823,987
Ganhos Realizados FII	308,576	292,278	389,666	1,748,148	2,050,620	4,386,733
Debêntures - Juros	139,229	152,152	(17,247)	274,134	274,134	274,134
Adiantamento de Operações	-	-	596,397	596,397	596,397	813,468
Total Ativos	2,897,189	3,617,168	2,751,816	15,275,969	18,385,679	37,298,321
Resultado Financeiro						
Receitas Financeiras	864,580	736,967	673,696	3,914,557	4,560,577	8,493,730
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	864,580	736,967	673,696	3,914,557	4,560,577	8,493,730
Despesas do Fundo	(450,236)	(393,624)	(401,561)	(2,224,707)	(2,558,234)	(5,214,510)
Resultado Total	3,311,533	3,960,511	3,023,952	16,965,819	20,388,022	40,577,542
Rendimento Distribuído	3,467,389	3,430,105	3,280,970	16,591,269	19,909,523	39,968,180
Rendimento/Cota Total	0.093	0.092	0.088	0.445	0.534	1.072
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial		530,406				
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos		-155,856				
Resultado Acumulado Não distribuído Final		374,550				

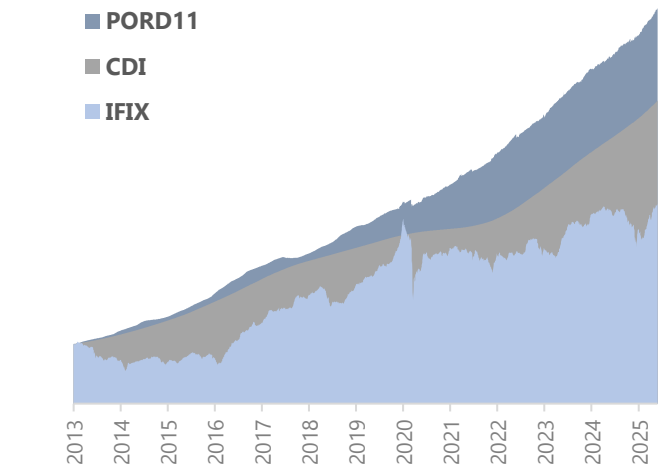
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Performance Acumulada

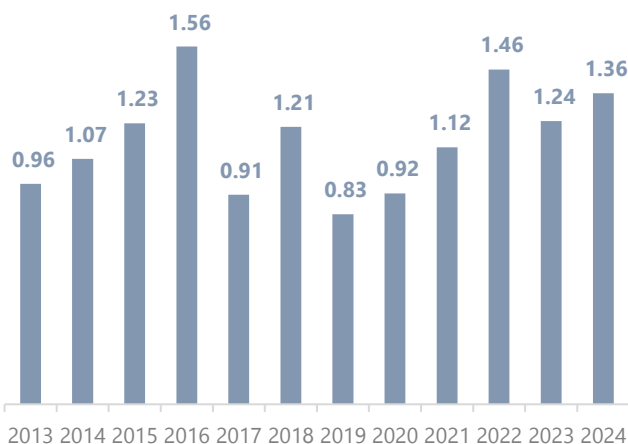
	Maio	2025	INÍCIO
FUNDO	1,28%	6,35%	298,39%
Benchmark ¹	0,62%	2,98%	191,52%

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. ² Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.

Rentabilidade Efetiva vs IFIX



Histórico Distribuição por cota



As séries anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Ativos em carteira

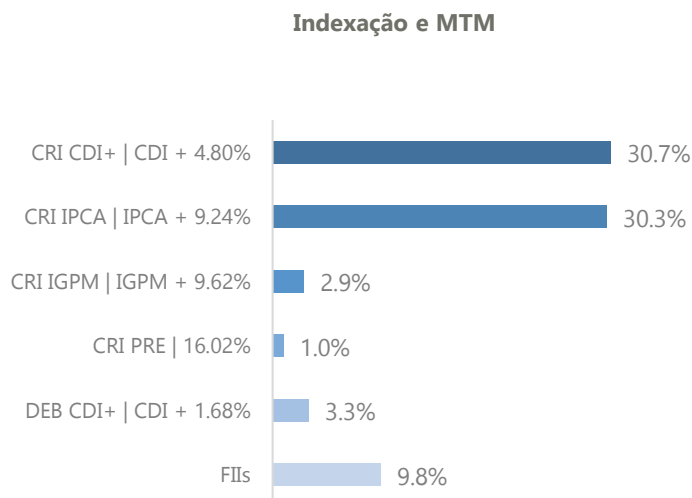
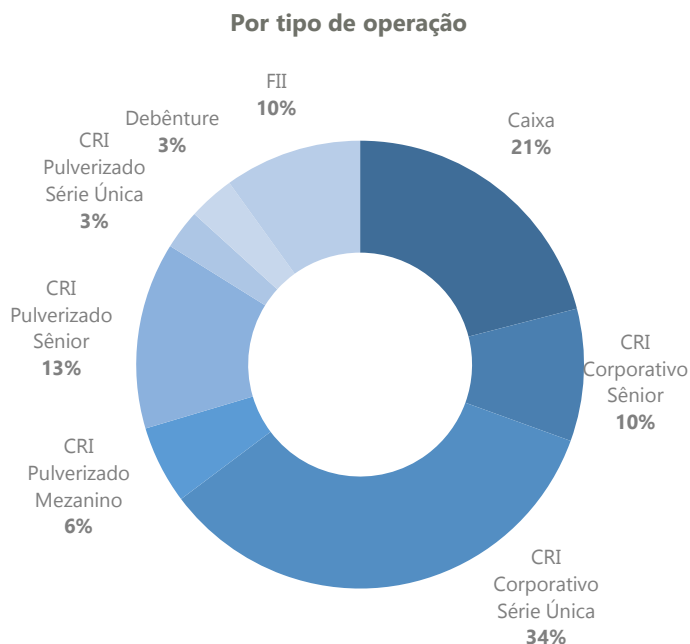
Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	6.9%	IPCA	9.25% a.a.	12.36% a.a.	jul'31
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	5.8%	CDI+	5.00% a.a.	5.39% a.a.	set'29
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.3%	IPCA	7.36% a.a.	8.13% a.a.	ago'31
CRI Cetilpark Senior	24F1236375	Corporativo	Sênior	Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda.	5.0%	CDI+	5.20% a.a.	5.20% a.a.	jun'29
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.4%	CDI+	5.00% a.a.	1.22% a.a.	mar'27
CRI - Pro Solutio Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	3.9%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
Debênture - JHSF	JHSFA3	Corporativo	Única	JHSF Participações	3.3%	CDI+	2.00% a.a.	1.55% a.a.	dez'27
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.7%	IPCA	6.50% a.a.	8.30% a.a.	ago'31
CRI - PONTTE	25C2809326	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.7%	IPCA	9.50% a.a.	9.29% a.a.	nov'44
CRI - Pro Solutio Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.6%	IPCA	7.90% a.a.	12.27% a.a.	dez'27
CRI - MRV FLEX II S1	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.5%	IPCA	8.25% a.a.	8.08% a.a.	mar'31
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.4%	CDI+	1.50% a.a.	0.95% a.a.	out'29
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.3%	IPCA	5.92% a.a.	7.91% a.a.	set'31
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	2.2%	IPCA	7.50% a.a.	11.01% a.a.	jul'27
CRI - Pro Solutio II CDI+	24K1682338	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.2%	CDI+	2.70% a.a.	2.69% a.a.	nov'30
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	2.2%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	out'26
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	2.1%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	1.5%	CDI+	4.25% a.a.	3.38% a.a.	nov'26
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	1.4%	IPCA	8.77% a.a.	0.00% a.a.	jun'28
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.1%	IGPM	8.00% a.a.	11.39% a.a.	set'30
CRI Hapvida	21K0001812	Corporativo	Hospitalar	Hapvida Participações e Investimentos S.A.	1.0%	IPCA	5.75% a.a.	8.48% a.a.	dez'31
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.0%	PRE	12.74% a.a.	16.00% a.a.	jan'32
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	6.00% a.a.	10.25% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.8%	IGPM	7.75% a.a.	9.32% a.a.	jul'53
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.6%	CDI+	3.50% a.a.	3.51% a.a.	jul'28
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	0.5%	CDI+	8.00% a.a.	8.00% a.a.	ago'25
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.4%	IPCA	8.00% a.a.	10.87% a.a.	set'30
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.4%	CDI+	7.00% a.a.	7.00% a.a.	jul'25
CRI Smart Fit II	22J0344571	Corporativo	Academias	Corporativo	0.3%	IPCA	7.37% a.a.	8.32% a.a.	out'29
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.2%	IPCA	8.25% a.a.	17.16% a.a.	fev'26
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	ago'26
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.50% a.a.	10.43% a.a.	abr'33

FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.11%	32,661
LOFT II FII	LFTT11	Residencial	0.48%	1,713
FII OURIOLOG	OULG11	Logística	0.33%	1,193
LOFT II FII	LFTT12	Residencial	0.01%	28

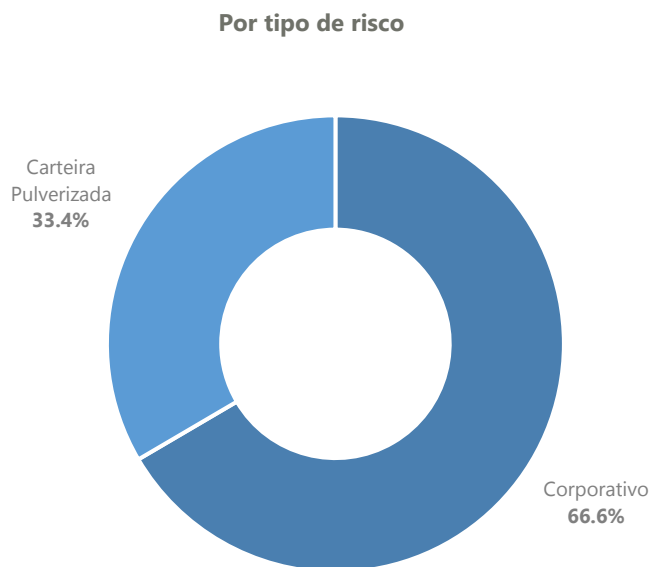
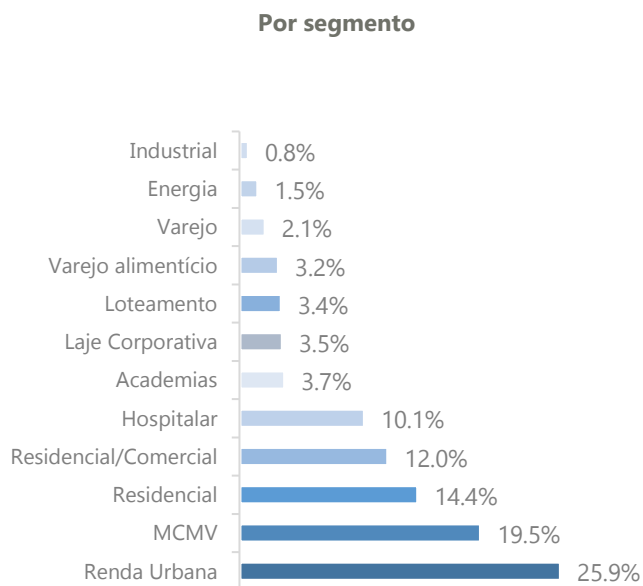
* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

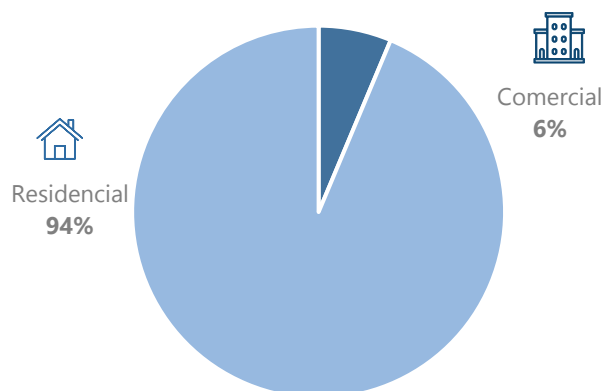


Carteira de CRI'S



Composição do Portfólio

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Corporativo – Tipo de Garantia

	AF/hipoteca de imóveis	AF de ações/cotas	Cessão de recebíveis/dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Alcolina	✓		✓	✓	✓	✓
Allegra		✓	✓	✓	✓	
Alphaville	✓		✓		✓	
Arena MRV		✓	✓		✓	
Cetilpark	✓		✓	✓	✓	✓
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Hapvida						
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
OPY	✓	✓	✓	✓	✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Smartfit I e II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	



CRI Corporativo



CRI Alcolina



Taxa

CDI + 8.00% a.a.



Vencimento

Ago/2025



Amortização

Mensal



Garantias

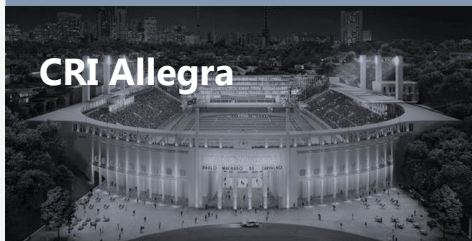
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval e Coobrigação
- Fundo de Reserva



Comentários

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.

CRI Corporativo



CRI Allegra



Taxa

CDI + 5.00% a.a.



Vencimento

Mar/2027



Amortização

Mensal



Garantias

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



Comentários

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 *e-sports*, elevando o empreendimento a uma categoria multiuso com diversas fontes de receita.

CRI Corporativo



CRI Alphaville



Taxa

IPCA + 7.50% a.a.



Vencimento

Jul/2027



Amortização

Mensal



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva



Comentários

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.



CRI Corporativo



CRI Arena MRV



Taxa

CDI + 5.25% a.a.



Vencimento

Set/2029



Amortização

Mensal



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Alienação Fiduciária de Cotas.

CRI Corporativo



CRI Cetil Park



Taxa

CDI + 5.20% a.a.



Vencimento

Jun/2029



Amortização

Irregular (Cash Sweep)



Garantias

- AF - Imóveis
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança
- Subordinação

CRI Corporativo



CRI Coteminas



Taxa

IPCA + 9.25% a.a.



Vencimento

Jul/2031



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Liquidez



Comentários

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.



Comentários

CRI para venda de estoque residencial em Blumenau. A operação conta com *cash sweep* de vendas, com *covenant* de LTV <50% em unidades prontas e recebíveis. O LTV é baseado no preço de vendas dos últimos seis meses das unidades em estoque. Além disso, conta com alienação fiduciária de imóvel fora do empreendimento com valor de venda forçada aproximado de R\$18 milhões, fiança do sócio e subordinação.



Comentários

A **Coteminas** foi fundada em 1967 em Minas Gerais e atua no segmento têxtil (Cama, Mesa e Banho) no Brasil e no exterior. A operação tem como lastro a antecipação de aluguéis terceiros em imóvel não operacional da empresa em São Gonçalo do Amarante/RN. Conta também com alienação fiduciária do imóvel com um LTV mínimo 50% atestado em laudo.



CRI Corporativo

CRI Hapvida



Taxa

IPCA + 5.75% a.a.



Vencimento

Dez/2031



Amortização

Semestral



Garantias

- Clean – Risco Balanço Hapvida



CRI Pulverizado

CRI Mamma Jamma



Taxa

CDI + 5.00% a.a.



Vencimento

Out/2027



Amortização

Mensal



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança
- Subordinação



CRI Pulverizado

CRI Módena & Cipel



Taxa

CDI + 7.00% a.a.



Vencimento

Jul/2025



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval
- Fundo de Reserva
- Fundo de Obra



Comentários

A **Hapvida** é a maior provedora de plano de saúde verticalizada do país. Possui 17.3% de *market share* e mais de 6.9 milhões de beneficiários. Atualmente a companhia conta com uma rede própria de 85 hospitais, mais de 340 centros clínicos, além de 77 prontos socorros e aproximadamente 300 laboratórios.



Comentários

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 5 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro.



Comentários

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.



CRI Corporativo

CRI MRV Flex II S1



Taxa

IPCA + 8.25% a.a.



Vencimento

Mar/2031



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Fundo de Reserva
- Coobrigação parcial
- Subordinação



CRI Corporativo

CRI Novo Mundo



Taxa

IPCA + 8.7694% a.a.



Vencimento

Jun/2028



Amortização

Mensal



Garantias

- Aval/Fiança
- Cessão Fiduciária de Recebíveis



CRI Corporativo

CRI Opy Health



Taxa

IPCA + 7.3557% a.a.



Vencimento

Ago/2031



Amortização

Customizada



Garantias

- Alienação Fiduciária de Ações
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Reserva



Comentários

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.



Comentários

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.



Comentários

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.



CRI Corporativo

Pátio Malzoni



Taxa

IPCA + 5.92% a.a.



Vencimento

Set/2031



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis



CRI Corporativo

CRI Ponte VI



Taxa

IPCA + 10.00% a.a



Vencimento

Fev/2045



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação



CRI Corporativo

CRI Prestes



Taxa

CDI + 6.00% a.a.



Vencimento

Out/2026



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Reserva



Comentários

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).



Comentários

A **Ponte** é uma Fintech especializada em empréstimos pessoais com garantia em imóveis (home equity) com perfil majoritariamente residencial, ampla diversificação geográfica e um critério rigoroso de seleção de créditos.



Comentários

A **Prestes** é uma das maiores construtoras do Paraná.

A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Minha Casa Minha Vida).



CRI Corporativo

CRI Smart Fit

CRI Corporativo

CRI Smart Fit II

CRI Corporativo

CRI You. Inc

Taxa
CDI + 1.50% a.a.

Vencimento
Out/2029

Amortização
Semestral

Garantias

- Clean – Risco Balanço Smartfit

Taxa
IPCA + 7.3679% a.a.

Vencimento
Out/2029

Amortização
Semestral

Garantias

- Clean – Risco Balanço Smartfit

Taxa
CDI + 4.25% a.a.

Vencimento
Nov/2026

Amortização
Irregular (Cash Sweep)

Garantias

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



Comentários

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. O CRI foi adquirido pela carteira do Fundo a CDI + 1.80% a.a.



Comentários

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. O CRI foi adquirido pela carteira do Fundo a CDI + 1.80% a.a.



Comentários

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.



Debênture Corporativa

Debênture JHSFA3



Taxa de emissão

CDI + 2.20% a.a.

Taxa de aquisição

CDI + 1.58% a.a.



Vencimento

Dez/2027



Amortização

Mensal



Garantias

- Clean – Risco Balanço JHSF

FII

FII Moema



Taxa

IPCA + 8.50% a.a.



Vencimento

Dez/2028



Amortização

Mensal



Garantias

- Imóvel
- Opção de Venda no final do contrato
- Fluxo de Aluguel

Comentários

JHSF

A **JHSF** é uma empresa brasileira aberta em bolsa focada no segmento de altíssima renda, que atua em incorporação imobiliária, shopping centers, hotelaria e aeroportos executivos. Destaca-se por empreendimentos como o Shopping Cidade Jardim, a Fazenda Boa Vista e o Aeroporto Catarina. Seu modelo de negócios prioriza ativos exclusivos que tenham geração de caixa recorrente.

Comentários

O FII Moema tem como único ativo um imóvel em área nobre de São Paulo. A Operação é um *sale and leaseback* e o que garante a rentabilidade contratada são os fluxos de pagamentos de alugueis. No final do prazo da operação temos uma opção de venda do imóvel descontando o valor dos alugueis recebidos no período.



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.

Dados Gerais do Fundo

Periodicidade dos Dividendos	Mensal
Número de cotistas*	43.647
Patrimônio Líquido*	R\$ 358.401.858,64
Quantidade de cotas	37,283,750
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
Data de pagamento da venda das cotas	D+2 na Bovespa
Valor Patrimonial da Cota*	9,61
Valor de Mercado da Cota*	8,48
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A
Auditor	KPMG 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

POLO

capital management

 www.polocapital.com