Demonstrações Financeiras

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

31 de dezembro de 2021
com Relatório do Auditor Independente

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)
CNPJ 17.156.502/0001-09
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações dos resultados 9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 10
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto 11
Notas explicativas às demonstrações financeiras 12

Building a better working world

Centro Empresarial PB 370
Praia de Botafogo, 370
6º ao 10º andar - Botafogo
22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Tel: +55 21 3263-7000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5.b, em 31 de dezembro de 2021, o saldo dos certificados de recebíveis imobiliários era de R$328.311 mil, que representava 88,61% do patrimônio líquido do Fundo e, durante o exercício, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de certificados de recebíveis imobiliários, o montante de R$35.805 mil.

O valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários detidos pelo Fundo é determinado por meio de desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e de mercado. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável bem como no cálculo do valor recuperável deste investimento. A avaliação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização desses instrumentos financeiros.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação de instrumentos financeiros para nos auxiliar na avaliação da razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração da avaliação para determinação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias, além da adequação dos cálculos matemáticos. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 9.a.v), em 31 de dezembro de 2021, a Administradora do Fundo apurou o montante de R$32.287 mil, tendo sido pago o montante de R$28.266 mil, dentro do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. O saldo remanescente, no montante de R$4.021 mil, foi pago aos cotistas em 7 de janeiro de 2022.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (a) verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; e (b) confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Renata Zanotta Calçada
Contador CRC-1RS062793/O-8

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)
CNPJ nº 17.156.502/0001-09
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021		2020	
Ativo		**Valores**	**% sobre o PL**	**Valores**	**% sobre o PL**
Circulante		**102.044**	**27,54**	**100.589**	**50,54**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**11.120**	**3,00**	**751**	**0,38**
Disponibilidade	**4.a**	2	0,00	23	0,01
Cotas de fundos de investimento	**4.a**	11.118	3,00	728	0,37
Títulos de renda fixa		**-**	**0,00**	**4.173**	**2,10**
Letras Financeiras do Tesouro	**4.b**	-	0,00	4.173	2,10
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**90.924**	**24,54**	**95.665**	**48,06**
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		**36.901**	**9,96**	**21.826**	**10,97**
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	**5.a**	36.901	9,96	21.826	10,97
Certificados de Recebíveis Imobiliários		**54.020**	**14,58**	**73.304**	**36,83**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	**5.b**	52.401	14,14	71.130	35,74
Provisão para perdas por redução do valor recuperável	**5.b**	(52)	(0,01)	-	-
Garantia CRI	**5.b e 7**	1.671	0,45	2.174	1,09
Valores a receber		**2**	**0,00**	**5**	**0,00**
Pendências a regularizar		2	0,00	5	0,00
Realização		**1**	**0,00**	**530**	**0,27**
Rendimentos recebidos de cotas de fundo		-	0,00	529	0,27
Liquidação cotas de fundo		1	0,00	1	0,00
Não Circulante		**275.263**	**74,30**	**101.560**	**51,03**
Realizável a Longo Prazo		**275.263**	**74,30**	**101.560**	**51,03**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	**5.b**	275.910	74,47	81.865	41,13
Provisão para perdas por redução do valor recuperável	**5.b**	(647)	(0,17)	-	-
Debêntures	**4.c**	-	0,00	19.695	9,90
Total do ativo		**377.307**	**101,84**	**202.149**	**101,56**

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)
CNPJ nº 17.156.502/0001-09
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	2021		2020	
Passivo		**Valores**	**% sobre o PL**	**Valores**	**% sobre o PL**
Circulante		**6.822**	**1,84**	**3.111**	**1,56**
Rendimentos a distribuir	**9.a**	4.021	1,09	2.032	1,02
Taxa de performance		2.394	0,65	580	0,29
Custos relacionados à emissão de cotas		-	0,00	254	0,13
Taxa de gestão		238	0,06	122	0,06
Auditoria		92	0,02	78	0,04
Taxa de custódia		34	0,01	17	0,01
Taxa de administração		34	0,01	17	0,01
Créditos a identificar		7	0,00	7	0,00
Taxa B3/SELIC		2	0,00	2	0,00
Total do passivo		**6.822**	**1,84**	**3.111**	**1,56**
Patrimônio líquido		**370.485**	**100,00**	**199.038**	**100,00**
Cotas integralizadas		373.622	100,85	198.069	99,51
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(9.165)	(2,48)	(3.678)	(1,84)
Lucros ou prejuízos acumulados		6.028	1,63	4.647	2,33
Total do passivo e patrimônio líquido		**377.307**	**101,84**	**202.149**	**101,56**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)
CNPJ nº 17.156.502/0001-09
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração de resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2021	2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	**5.b**	35.805	15.434
Provisão para perdas por redução do valor recuperável	**5.b**	(699)	-
Cotas de fundo de investimentos imobiliários	**5.a**	1.332	2.656
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		**36.438**	**18.090**
Outros ativos financeiros			
Rendas de Debêntures	**4.c**	1.239	845
Rendas com aplicações em operações compromissadas		452	631
Rendas de cotas de fundos de investimento	**4.a**	1.246	425
Resultado de Títulos de renda fixa	**4.b**	971	(204)
Outras despesas operacionais		(3)	(13)
Resultado líquido de outros ativos financeiros		**3.905**	**1.684**
Outras despesas	**11**	**(6.675)**	**(3.716)**
Taxa de Performance		(3.074)	(717)
Taxa de gestão		(2.047)	(1.192)
Tributárias		(620)	(881)
Taxa de custódia		(293)	(182)
Taxa de administração		(292)	(183)
Correios		(86)	(14)
Auditoria externa		(85)	(83)
B3/SELIC		(46)	(27)
Taxa de fiscalização CVM		(42)	(350)
Bolsa de Valores		(34)	(53)
Despesa de comunicações		(22)	-
Despesa de publicações		(20)	-
Corretagens		-	(28)
Demais despesas		(14)	(6)
Resultado líquido do exercício		**33.668**	**16.058**
Quantidade de cotas		3.728.375	1.972.845
Resultado líquido por cota (em reais)		**9,03**	**8,14**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reservas de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019		**100.124**	**(58)**	**4.521**	**-**	**104.587**
Integralização de Cotas no Período	**9.a**	97.945	-	-	-	97.945
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	**9.a**	-	(3.620)	-	-	(3.620)
Resultado do exercício		-	-	-	16.058	16.058
(-) Distribuição de lucros (nota 9.e)	**9.a**	-	-	-	(15.932)	(15.932)
Constituição de reservas		-		126	(126)	
Saldo em 31 de dezembro de 2020		**198.069**	**(3.678)**	**4.647**	**-**	**199.038**
Integralização de Cotas no Período	**9.a**	175.553	-	-	-	175.553
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	**9.a**	-	(5.487)	-	-	(5.487)
Resultado do exercício		-	-	-	33.668	33.668
(-) Distribuição de lucros (nota 9.e)	**9.a**	-	-	-	(32.287)	(32.287)
Constituição de reservas		-	-	1.381	(1.381)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021		**373.622**	**(9.165)**	**6.028**	**-**	**370.485**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)
CNPJ nº 17.156.502/0001-09
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de Reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Amortização de principal/juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	105.275	44.296
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(244.283)	(108.636)
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimento imobiliário	11.906	1.385
Aquisição/Resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário	(25.074)	(7.133)
Amortização de principal/juros de Debêntures	10.863	3.733
Aquisição de Debêntures	(7.178)	(27.920)
Venda de Debêntures	17.254	5.337
Aquisição/Resgate de títulos públicos	4.898	(4.377)
Rendas de cotas de fundo de investimento	1.178	425
Rendas de operações compromissadas	350	631
Pagamento da Taxa de Gestão	(1.932)	(1.197)
Pagamento de tributos	(255)	(881)
Pagamento de Taxa de fiscalização CVM	(42)	(350)
Pagamento da Taxa de Administração	(275)	(175)
Pagamento da Taxa de Custódia	(276)	(174)
Pagamento da Taxa de Performance	(1.260)	(137)
Pagamento de despesa de auditoria	(72)	(60)
Pagamento de Taxa B3	(34)	(52)
Pagamento da Taxa B3/SELIC	(46)	(28)
Demais pagamentos/recebimentos	(142)	(30)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(129.145)**	**(95.343)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	175.553	97.945
Custos relacionados a emissão de cotas	(5.741)	(3.366)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(30.298)	(17.835)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**139.514**	**76.744**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**10.369**	**(18.599)**
Caixa e equivalentes de caixa - início	751	19.350
Caixa e equivalentes de caixa - final	11.120	751
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**10.369**	**(18.599)**
Conciliação do caixa e equivalente de caixa:		
Disponibilidades	2	23
Cotas de fundo - Bradesco FI Ref Federal Extra	11.118	728
Total caixa e equivalente de caixa - final	**11.120**	**751**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII, ("Fundo") é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. É administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído em 4 de janeiro de 2013, com prazo de duração indeterminada.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas através da aquisição preponderante de ativos-alvos, prioritariamente, observadas as recomendações da Gestora que verificará os critérios de elegibilidade para a indicação dos ativos-alvos a serem adquiridos pelo Fundo.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), com convergências internacionais das normas contábeis.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2022.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

c) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

d) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, e cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata.

e) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas LFTs, cujos preços são divulgados pela ANBIMA, cotas de fundo de investimento imobiliário, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”), cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos.

Ativos financeiros mensurados ao Custo Amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas esperadas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos certificados de recebíveis imobiliários.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

g) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com os critérios definidos no CPC 25, faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

- **Ativos contingentes**: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, no total de R$11.120 (2020: R$751).

	2021	2020
Disponibilidades	2	23
Cotas de fundos de investimento **(i)**	11.118	728
Total	**11.120**	**751**

(i) Cotas de fundo de investimento

As cotas de fundos integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

	2021			2020		
	Quantidade	Valor da cota	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da cota	Valor de Mercado
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	**878.992**	**12,6589**	**11.118**	59.997	12,1399	728

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R$ 1.246 (2020: R$ 425) apropriados como rendas de cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios.

b) Títulos Públicos

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

	2021			2020		
	Quantidade	**Valor de mercado**	**Faixas de vencimento**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**Faixas de vencimento**
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	**394**	**4.173**	**Após 1 ano**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R$ 971 (2020: R$ (204)) apropriados como resultado de Títulos de renda fixa, conforme demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios.

c) Debêntures

As debêntures integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representadas:

	2021			2020		
	Quantidade	**Custo amortizado**	**Faixas de vencimento**	**Quantidade**	**Custo Amortizado**	**Faixas de vencimento**
Debêntures TRIS16	-	-	-	55	19.695	Após 1 ano

O objetivo do Fundo era manter as debêntures em carteira com a finalidade de receber fluxos de caixa contratuais, sendo estes amortizações e juros. Ou seja, o Fundo gerencia os ativos mantidos na carteira para receber esses fluxos de caixa contratuais específicos (em vez de gerenciar o retorno geral sobre a carteira, por meio tanto da manutenção quanto da venda dos ativos). Por isto, as debêntures eram mensuradas ao custo amortizado.

i) *Características das Debêntures*

- Emissor: Trisul S. A. (setor de Construção Civil)
- Remuneração: 100% do CDI + 3,2% a.a. na base 252 dias úteis
- Data de Emissão: 01/03/2019
- Data de Vencimento: 10/03/2023
- Conversibilidade: não conversíveis em ações.
- Garantia Real: Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora relativas às Debêntures e demais obrigações nos termos da Escritura de Emissão, a Trisul Participações alienou fiduciariamente 12.252.043 (doze milhões, duzentas e cinquenta e duas mil e quarenta e três) ações ordinárias de emissão da Emissora, representativas de 8,39% (oito inteiros e trinta e nove centésimos por cento) das ações ordinárias que compõem o capital social da Emissora, as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.
- Amortização: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado nos meses de março e setembro, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de março de 2020 e o último na Data de Vencimento.
- Remuneração atual - Pagamento: O pagamento dos Juros Remuneratórios será feito (i) trimestralmente nos meses de março, junho, setembro e dezembro, no período ente 10 de junho de 2019 e 10 de março de 2020; e (ii) mensalmente, sempre no dia 10 de cada mês, no período ente 10 de maio de 2020 até a Data de Vencimento.
- Ambiente de Negociação: B3 S.A.

ii) *Movimentação das debêntures*

	2021	2020
Saldo inicial	**19.695**	**-**
(+) Aquisição de debêntures	**7.178**	**27.920**
(-) Venda de Debêntures	**(17.254)**	**(5.337)**
(-) Amortização de principal/juros de Debêntures	**(10.858)**	**(3.733)**
(+) Rendas de Debêntures	**1.239**	**845**
Saldo final	**-**	**19.695**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo registrou os montantes de R$7.178 referente a aquisição e R$17.254 referentes a venda de debêntures "TRIS16" (2020: o Fundo registrou o montante de R$27.920 referente às aquisições, sendo R$22.837 referentes à aquisição de debêntures "TRIS16" e R$5.083 referentes à "TEND15", bem como vendeu as debêntures "TEND15" pelo montante de R$5.337).

iii) *Provisão para perdas por redução do valor de recuperação*

As debêntures "TRIS16" que integravam a carteira do Fundo contavam com as ações ordinárias da Trisul Participações como garantia o que minimiza impactos de possível perda esperada e consequente redução no valor recuperável das operações.

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário

	2021	2020
Cibrasec Crédito Imobiliário FII (i)	-	10
Loft I Fundo de Investimento Imobiliário (ii)	-	9.517
Loft II Fundo de Investimento Imobiliário (iii)	**28.209**	2.040
Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística (iv)	**1.914**	3.805
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário (v)	-	1.726
Fundo Investimento Imobiliário Green Towers (vi)	-	4.728
Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax (vii)	**6.778**	-
Total	**36.901**	21.826

i) *Cibrasec Crédito Imobiliário FII*

Cibrasec Crédito Imobiliário FII		
	2021	**2020**
Valor da cota	-	68,7249
Valor de mercado		10
Quantidade detida	-	150
Quantidade emitida		4.615
% Quantidade emitida	-	3,25%
Vencimento	Sem vencimento	

O Cibrasec Crédito Imobiliário - FII mantém parcela preponderante de seus recursos aplicada em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs").

É objetivo do Cibrasec Crédito Imobiliário - FII proporcionar aos seus cotistas a valorização das suas cotas mediante a realização de investimentos de longo prazo em ativos-alvo, quais sejam, preferencialmente e preponderantemente, CRIs emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e alterações posteriores, com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos), unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamentos (lotes urbanos). As cotas do Cibrasec são negociadas em bolsa junto a B3.

ii) *Loft I Fundo de Investimento Imobiliário*

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário		
	2021	**2020**
Valor da cota	-	102,6500
Valor de mercado		9.517
Quantidade detida	-	92.716
Quantidade emitida		3.121.940
% Quantidade emitida	-	2,97%
Vencimento	**Sem vencimento**	

O Loft I Fundo de Investimento em Imobiliário ("Loft I"), administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 23 de outubro de 2013 e iniciou suas operações em 27 de agosto de 2018 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado.

O Loft I tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu regulamento, por meio de investimento, direta ou indiretamente, em imóveis residenciais prontos, para eventual reforma e posterior venda, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. Adicionalmente, o Loft I poderá investir parcela de seus recursos em unidades de empreendimentos residenciais novos, não sendo, contudo, seu objetivo primordial.

Os imóveis destinados a venda estão registrados pelo seu custo de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, uma vez que se trata de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado. As cotas do Loft I são negociadas em bolsa, junto a B3.

iii) *Loft II Fundo de Investimento Imobiliário*

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário		
	2021	**2020**
Valor da cota	**109,99**	102,00
Valor de mercado	**28.209**	2.040
Quantidade detida	**256.640**	20.000
Quantidade emitida	**7.024.543**	6.224.543
% Quantidade emitida	**3,65%**	0,32%
Vencimento	**Sem vencimento**	-

O Loft II Fundo de Investimento em Imobiliário ("Loft II"), administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 26 de abril de 2011 e iniciou suas operações em 27 de setembro de 2018 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado.

O Loft II tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu regulamento, por meio de investimento, direta ou indiretamente, em imóveis residenciais prontos, para eventual reforma e posterior venda, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. Adicionalmente, o Loft II poderá investir parcela de seus recursos em unidades de empreendimentos residenciais novos, não sendo, contudo, seu objetivo primordial.

Os imóveis destinados a venda estão registrados pelo seu custo de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, uma vez que se trata de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado. As cotas do Loft II são negociadas em bolsa, junto a B3.

iv) *Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística*

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística		
	2021	**2020**
Valor da cota	**57,80**	82,58
Valor de mercado	**1.914**	3.805
Quantidade detida	**33.111**	46.075
Quantidade emitida	**2.481.284**	2.481.284
% Quantidade emitida	**1,33%**	1,86%
Vencimento	Sem vencimento	

O Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística ("Ourinvest"), anteriormente denominado como Pedra Dourada Fundo de Investimento Imobiliário - FII, iniciou suas atividades em 23 de janeiro de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Ourinvest é auferir rendimentos decorrentes da aquisição dos Imóveis Alvo e Ativos Alvo (aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sobe o regime de "build-to-suit") de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais ("Imóveis Alvo"), prontos ou em fase final de construção, em todo território nacional; securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvos; cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias ("LH"), letras de crédito imobiliário ("LCI"), certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - ("LIG"), (em conjunto, "Ativos Alvo").

O Ourinvest é detentor 100% do imóvel denominado Juiz de Fora - localizado na Rua Júlio Dionísio Cardoso - Distrito Industrial de Benfica - Juiz de Fora, MG, contendo 53.264,00 m², conforme Escritura de Compra e Venda registrada no 1o Ofício de Notas da Comarca e Município de Matias Barbosa - MG. O imóvel foi concebido na modalidade "built-to-suit", em que as construções foram projetadas para atender às necessidades do locatário. Nessa perspectiva, as edificações apresentam alto padrão construtivo e compatível para o armazenamento e transporte de produtos. As cotas do Ourinvest são negociadas em bolsa, junto a B3.

v) *BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário*

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário		
	2021	**2020**
Valor da cota	-	123,9300
Valor de mercado	-	1.726
Quantidade detida	-	13.926
Quantidade emitida	-	15.919.690
% Quantidade emitida	-	0,09%
Vencimento		**Sem vencimento**

O BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("BB Progressivo II") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 30 de setembro de 2011, inicialmente com a denominação de Patrimonial Fundo de Investimento Imobiliário - FII, sendo destinado exclusivamente a investidores qualificados, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 23 de agosto de 2012 e em 31 de agosto de 2012 alterou o público-alvo do Fundo, passando a ser destinado a investidores em geral.

O "BB Progressivo II" tem por objeto proporcionar aos cotistas do Fundo, por meio da aquisição de investimentos imobiliários, a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais dos imóveis, nos termos dos contratos de locação celebrados em 23 de agosto de 2012 com o Banco do Brasil, por um período de 10 anos, existindo a possibilidade de renovação por igual período, condicionada a notificação prévia com 240 dias de antecedência ao vencimento do contrato.

Constituem ativos-alvo do Fundo: imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo. As cotas do BB Progressivo II são negociadas em bolsa, junto a B3.

vi) *Fundo Investimento Imobiliário Green Towers*

Fundo Investimento Imobiliário Green Towers		
	2021	**2020**
Valor da cota	-	111,7100
Valor de mercado	-	4.728
Quantidade detida	-	42.322
Quantidade emitida	-	12.000.000
% Quantidade emitida	-	0,35%
Vencimento	-	Sem vencimento

O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Green Towers") iniciou suas atividades em 13 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo e duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Green Towers é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação os ativos alvo e também por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários.

O Green Towers possui como propriedade para investimento o Condomínio Green Towers Brasília composto de 3 torres de escritórios, com 163.078,86 m² de área construída e 86.500 m² de área locável. A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. As cotas do "Green Towers" são negociadas em bolsa, junto a B3.

vii) *Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax*

Fundo de Investimento Rio Bravo Renda Varejo		
	2021	**2020**
Valor da cota	**101,77**	-
Custo amortizado	**6.778**	-
Quantidade detida	**66.596**	-
Quantidade emitida	**11.048.018**	-
% Quantidade emitida	**0,60%**	-
Vencimento	**Sem vencimento**	-

O Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax ("Terrax"), administrado pelo Banco Genial S.A., foi constituído em 11 de dezembro de 2019, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo iniciado as suas operações em 02 de outubro de 2020.

O objetivo preponderante do Terrax é obter rendimento e ganho de capital de longo prazo aos cotistas, mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinado à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambienteis de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico e complementarmente, nos seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII"); (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e (vii) letras imobiliárias garantidas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R$1.332 como resultado de cotas de fundo de investimento imobiliário, demonstrado na rubrica "Ativos financeiros de natureza imobiliária" (2020: R$2.656).

b) Títulos privados

i) *Certificados de Recebíveis Imobiliários*

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	2021	2020
Ativo circulante (custo amortizado)	**52.401**	71.130
Faixa de Vencimento	**Até 1 ano**	Até 1 ano
Ativo não circulante (custo amortizado)	**275.910**	81.865
Faixa de Vencimento	**Após 1 ano**	Após 1 ano

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo reconheceu o montante de R$35.805, como resultado de aplicações financeiras em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), reconhecido na rubrica "Ativos financeiros de natureza imobiliária" (2020: R$15.434).
O Fundo tem como política investir preponderantemente em CRI, com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados "ativos-alvo", além dos ativos de liquidez

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis.

As características dos CRIs, como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

										2021		2020	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa % a.a**	**Índice**	**Garantia**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qtd**	**Custo amortizado**	**Qtd**	**Custo amortizado**
Brazilian Securities	12H0028369	1ª emissão da série 287ª lastreadas pela CCI	6,50	IPCA	Fiança + Alienação Fiduciária de Imóvel + Cessão Fiduciária de Recebíveis.	-	Não	28/08/2012	30/08/2024	18	2.475	18	3.096
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	8,50	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	24/04/2014	10/09/2024	41	1.501	41	2.083
Octante Securitizadora	15D0540147	1ª emissão da série 2ª lastreadas pela CCI	8,00	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	20/04/2015	10/02/2024	12	3.199	12	2.416
Polo Capital	16B0742429	1ª emissão da série 34ª lastreadas pela CCI	9,50	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	19/02/2016	10/09/2021	53	369	53	1.330
Polo Capital	16E0124944	1ª emissão da série 37ª lastreadas pela CCI	10,00	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	09/05/2016	10/03/2022	-	-	32	854
Polo Capital	16H0210048	1ª emissão da série 44ª lastreadas pela CCI	10,00	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	19/08/2016	10/11/2022	30	776	30	2.180
Polo Capital	16J0858697	1ª emissão da série 40ª lastreadas pela CCI	9,75	IGPM	Garantia fiduciária + obrigação de recompra + fundo de reserva.	-	Sim	14/10/2016	10/02/2023	-	-	48	784
Polo Capital	16L0139227	1ª emissão da série 47ª lastreadas pela CCI	10,00	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	09/12/2016	10/01/2023	-	-	14	335
Polo Capital	17C0995498	1ª emissão da série 50ª lastreada pela CCI	9,50	IGPM	Regime Fiduciário e Patrimônio Separado + Garantia Fiducária + Garantia Fidejussória + Fundo de Reserva.	-	Não	24/03/2017	10/12/2021	-	-	22	969
Polo Capital	17D0097824	1ª emissão da série 53ª lastreadas pela CCI	8,00	IGPM	Instituição de Regime Fiduciário e Constituição de Patrimônio separado + Fiduciária + Fidejussória + Fundo de reserva.	-	Não	12/04/2017	10/06/2028	6	901	6	1.896
Polo Capital	17H0182068	1ª emissão da série 56ª lastreadas pela CCI	7,00	IPCA	Aval + Alienação Fiduciária de Imóveis + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Fundo de reserva.	-	Não	16/08/2017	10/08/2024	-	-	10	525

										2021		2020	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa % a.a**	**Índice**	**Garantia**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qtd**	**Custo amortizado**	**Qtd**	**Custo amortizado**
Polo Capital	17J0885406	1ª emissão da série 60ª lastreadas pela CCI	7,50	IPCA	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI + Alienação Fiduciária dos imóveis individualizados no Anexo VIII ao Termo de Securitização + Coobrigação assumida pelos Originadores sobre os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF.	-	Não	27/10/2017	10/04/2024	-	-	33	834
Habitasec Securitizadora	18C0765059	1ª emissão da série 106ª lastreada pela CCI	3,00	DI	Garantia Fidejussória.	-	Não	01/03/2018	17/11/2022	-	-	9.235	5.914
Virgo Companhia de Securitização	18D0788427	4ª emissão da série 17ª lastreadas pela CCI	8,50	IPCA	Aval + Regime Fiduciário + Fundo de Reserva + Cessão Fiduciária + Alienação Fiduciária.	-	Não	20/04/2018	20/10/2028	-	-	1.220	11.073
Habitasec Securitizadora	18E0913223	1ª emissão da série 110ª lastreada pela CCI	1,70	DI	Alienação Fiduciária + Hipoteca + Fidejussória + Cessão Fiduciária de Recebíveis.	-	Não	24/05/2018	17/05/2022	-	-	30.610	12.065
Polo Capital	18F0925002	1ª emissão da série 62ª lastreada pela CCI	8,00	IPCA	Instituição de Regime Fiduciário e Constituição de Patrimônio separado + Fiduciária + Fidejussória + Fundo de reserva.	-	Não	15/06/2018	10/09/2030	274	4.176	274	5.413
Polo Capital	19C0127869	1ª emissão da série 64 lastreada pela CCI	2,35	DI	Fundo de reserva e alienação de ações que integra os créditos imobiliários.	-	Não		01/03/2023	-	26	-	47
Habitasec Securitizadora	19D1328051	1ª emissão da série 143ª lastreada pela CCI	6,45	IPCA	Sem garantias específicas. Alienação Fiduciária de Imóvel + Alienação Fiduciária de Ações + Cessão Fiduciária de Recebíveis.	-	Não	30/04/2019	07/05/2031	-	-	10.150	10.191

										2021		2020	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa % a.a**	**Índice**	**Garantia**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qtd**	**Custo amortizado**	**Qtd**	**Custo amortizado**
Reitsec	19E0959096	2ª emissão da série 18ª lastreada pela CCI	9,00	IGPM	Coobrigação da Cedente + Fiança + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Fundo de Reserva.	-	Sim	15/05/2019	15/12/2026	13.847	18.254	11.863	13.378
Polo Capital	19F0922406	1ª emissão da série 65ª lastreada pela CCI	15,45	IPCA	Regime Fiduciário e patrimônio separado + Fundo de reserva + Alienação Fiduciária do imóvel do Leblon + Alienação fiduciária de imóveis Pulse Offices + Alienação fiduciária de direitos creditórios imóvel Leblon + Cessão fiduciária de direitos creditórios imóveis Pulse Offices + Cessão fiduciária da conta vinculada.	-	Não	24/06/2019	30/06/2021	-	-	150	10.729
Habitasec Securitizadora	19L0906036	1ª emissão da série 174ª lastreada pela CCI	1,50	DI	Alienação Fiduciária de Imóveis + Cessão Fiduciária + Patrimônio Separado.	-	Não	17/12/2019	27/12/2024	-	-	5.100	3.434
Forte Securitizadora	20A0813348	1ª emissão da série 364ª lastreada pela CCI	8,00	IPCA	Alienação Fiduciária + Hipoteca + Fidejussória + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Alienação de Cotas da SPE + Fundos de obra	-	Não	10/01/2020	20/02/2026	4.500	2.424	4.500	3.552
Ourinvest Securitizadora	20G0754279	1ª emissão da série 30ª lastreada pela CCI	9,00	IGPM	Sem garantias específicas.	-	Não	08/07/2020	11/07/2025	3.000	3.494	3.000	3.309
Polo Capital	20H0795697	1ª emissão da série 67ª lastreada pela CCI	8,00	DI	Alienação Fiduciária de Imóvel + Cessão Fiduciária + Aval + Coobrigação + Fundo de Reserva + Fundo de Liquidez Temporário.	-	Sim	21/08/2020	21/08/2025	18.500	17.174	18.500	18.549

										2021		2020	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa % a.a**	**Índice**	**Garantia**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qtd**	**Custo amortizado**	**Qtd**	**Custo amortizado**
Vert Securitizadora	20L0592654	1ª emissão da série 28ª lastreada pelas debêntures	7,60	IPCA	Garantia fidejussória das debêntures + Alienação Fiduciária de Imóveis +Cessão Fiduciária de Recebíveis.	-	Não	03/12/2020	17/12/2025	2.400	26.396	1.900	19.039
True Securitizadora S.A.	20L0632150	1ª emissão da série 323ª lastreada pela CCI	10,00	-	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	22/12/2020	07/06/2027	25.791	19.754	14.816	19.000
Virgo Companhia de Securitização	21B0544455	4ª emissão da série 175ª lastreadas pela CCI	5,94	IPCA	Créditos Imobiliários que, por sua vez, tem como garantias a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas	brAA- (sf)	Não	26/02/2021	15/02/2026	9.652	10.492	-	-
True Securitizadora S.A.	21B0695075	1ª emissão da série 350ª lastreadas pela CCI	8,00	IGP-M	Coobrigação das cedentes + Fundo de Reserva, Fundo de Despesas + Fundo de Despesas Extraordinárias	-	Não	19/02/2021	19/09/2030	16.000	12.747	-	-
True Securitizadora S.A.	21F1151176	1ª emissão da série 394ª lastreadas pela CCI	8,25	IPCA	Coobrigação das cedentes + Fundo de Reserva, Fundo de Despesas + Fundo de Despesas Extraordinárias	-	Não	30/06/2021	12/12/2024	20.000	16.077	-	-
Virgo Companhia de Securitização	21G0785091	4ª emissão da série 314ª lastreadas pela CCI	8,00	IPCA	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	26/07/2021	21/07/2031	28.300	28.436	-	-
RB Capital Securitizadora	21G0856704	1ª emissão da série 371ª lastreadas pela CCI	8,00	IPCA					22/07/2027	21.875	22.041	-	-
Virgo Companhia de Securitização	21H0888186	4ª emissão da série 319ª lastreadas pela CCI	7,36	IPCA	Regime Fiduciário + Fundo de Reserva CRI	-	Não	16/08/2021	15/08/2031	17.073	17.614	-	-
True Securitizadora S.A.	21H0950730	1ª emissão da série 445ª lastreadas pela CCI	6,00	DI	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	23/08/2021	20/08/2025	30.000	27.614	-	-

										2021		2020	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa % a.a**	**Índice**	**Garantia**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qtd**	**Custo amortizado**	**Qtd**	**Custo amortizado**
True Securitizadora S.A.	21H1002745	1ª emissão da série 414ª lastreadas pela CCI	6,50	IPCA	Seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores; e (ii) foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóveis.	-	Não	24/08/2021	25/08/2031	426.105	31.236	-	-
True Securitizadora S.A.	21I0566602	1ª emissão da série 454ª lastreadas pela CCI	7,00	IPCA	Aval + Alienação Fiduciária de Imóveis + Alienações Fiduciárias de Participações + Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios + Fundos + Qualquer garantia adicional eventualmente constituída paracumprimento das Obrigações Garantidas.	-	Não	14/09/2021	15/09/2025	20.000	20.571	-	-
True Securitizadora S.A.	21L0730011	1ª emissão da série 454ª lastreadas pela CCI	3,50	DI	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	27/12/2021	05/07/2028	5.471	6.012	-	-
Virgo Companhia de Securitização	21L0823062	4ª emissão da série 420ª lastreadas pela CCI	4,75	DI	Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis + Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB + Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche	-	Não	20/12/2021	22/12/2026	28.500	28.545	-	-

										2021		2020	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Taxa % a.a**	**Índice**	**Garantia**	**Rating**	**Coobrigação**	**Emissão**	**Vencimento**	**Qtd**	**Custo amortizado**	**Qtd**	**Custo amortizado**
Vert Securitizadora	21L0939455	66ª emissão da série 1ª lastreadas pela CCI	6,00	DI	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	23/12/2021	29/12/2026	6.000	6.007	-	-
TOTAL											**328.311**		**152.995**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo registrou o montante de R$227.388 referente à aquisições de certificados de recebíveis imobiliários (2020: R$108.636).

O Fundo detém valores a receber decorrentes da execução das garantias do CRI da 6ª série, que correspondem aos CRIs seniores da referida emissão, no montante de R$1.671 (2020: R$2. 174), e em face do regime de subordinação antecede à 7ª série quanto à remuneração e à amortização.

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2021	2020
Saldo inicial	**152.995**	**73.032**
(+) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	244.283	108.636
(-) Recebimento de amortização e juros – CRI	(105.275)	(44.296)
(+) Renda com certificado de recebíveis imobiliários - CRI	35.805	15.434
(+/-) CRI a receber (*)	503	189
Saldo final	**328.311**	**152.995**

(*) Refere-se à realização entre os exercícios da provisão de CRI a receber

ii) *Provisão para redução no valor recuperável*

Os certificados de créditos imobiliários integrantes da carteira do Fundo contam, em regra, com parâmetros mínimos de *loan to value* (LTV), subordinação e garantias estruturadas, o que minimiza impactos de possível perda esperada e consequente redução no valor recuperável das operações.

A Administradora juntamente com a Gestora analisou as operações com base nas caraterísticas de cada série de CRI, considerando a subordinação, a situação de inadimplência e valor de garantia de cada cédula de crédito imobiliário.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o nível de perda esperada para as operações estão apresentados o quadro abaixo:

CRI	2021	2020
15D0540147	**699**	-
Saldo total	**699**	**-**

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

Riscos de mercado: Os ativos imobiliários e os outros ativos que venham a integrar a carteira do Fundo estarão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Garantia de CRI a receber

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, está registrado no balanço patrimonial do Fundo o montante de R$1.671 (2020: R$2.174) referentes ao valor a receber de garantia do CRI 12B0016437.

a) <u>CRI 12B0016437:</u>

A companhia Viver Incorporadora e Construtora S.A. (“Viver S.A”), devedora do lastro da 6ª da Polo Capital Securitizadora S.A. (“Polo Securitizadora”), entrou em recuperação judicial em 16 de setembro de 2016.

Diante do quadro de inadimplência da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) lastro das 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora (“CRI 6 e 7”), foi deliberado o seu vencimento antecipado em 20 de abril de 2016. Ao longo do exercício findo em 30 de junho de 2017 foram executadas as garantias, que consistiam em: (i) Alienação fiduciária de cotas correspondentes a 50% do capital social da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Plarcon”), que foram registradas em nome da Polo Securitizadora, na qualidade de representante dos detentores dos CRI e do respectivo patrimônio fiduciário do CRI 6 e 7, em 23 de setembro de 2016; (ii) Imóveis descritos e caraterizados nas matrículas: 2.540, 2.541, 2.835, 2.914 e 6.276 abertas perante cartório de registro de imóveis em Itu-SP, foram incorporados em nome da Polo Securitizadora, na qualidade de representante dos detentores dos CRI e do respectivo patrimônio fiduciário.

8. Instrumentos financeiros derivativos

Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo pode ser investido em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não realizou operações com derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i) *Subscrição e integralização*

A primeira emissão de Cotas do Fundo foi realizada com as seguintes características:

- Coordenador Líder: A própria Administradora;
- Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476;
- Público-alvo: investidores qualificados nos termos da Instrução CVM nº 476;
- Quantidade de Cotas: foram emitidas até 1.500.000 cotas;
- Preço de emissão: o preço de emissão de R$100,00 (cem reais) cada cota;
- Montante total da oferta: R$150.000;
- Montante mínimo de subscrição: o valor mínimo total a ser subscrito no âmbito da primeira emissão de Cotas, sob pena de cancelamento da distribuição, equivalente a R$50.000, ou seja, 500.000 cotas, sendo que as cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta serão canceladas pela Administradora;
- Valor Mínimo de Investimento por Investidor: valor mínimo a ser subscrito individualmente pelos investidores, no montante de R$1, equivalente a 10 cotas, no caso de pessoa física, e no montante de R$1.000 para pessoa jurídica.

A segunda emissão de Cotas do Fundo foi realizada com as seguintes características:

- Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.;
- Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400;
- Público-alvo: investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados;
- Quantidade de Cotas: foram emitidas até 972.845 cotas;
- Preço de emissão: o preço de emissão de R$97,00 (noventa e sete reais) cada cota;
- Montante inicial da oferta: R$150.000;
- Montante mínimo de subscrição: na 2ª emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, no valor de aproximadamente, no mínimo, R$30.000;
- Valor Mínimo de Investimento por Investidor: aplicação inicial de, no mínimo, aproximadamente R$10, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a que os investidores estão sujeitos no âmbito da oferta, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir a fixação do preço de emissão previamente à divulgação de Anúncio de Início, inexistindo valores máximos, nos termos do item 8.2 do Regulamento.

A terceira emissão de Cotas do Fundo foi realizada com as seguintes características:

- Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.;
- Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400;
- Público-alvo: investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados;
- Quantidade de Cotas: foram emitidas até 2.074.474 cotas;
- Preço de emissão: o preço de emissão de R$ 96,41 (noventa e seis reais e quarenta e um centavos) cada cota;
- Montante inicial da oferta: R$ 200.000;
- Montante mínimo de subscrição: na 3ª emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, no valor de aproximadamente, no mínimo, R$30.000;
- Valor Mínimo de Investimento por Investidor: aplicação inicial de, no mínimo, aproximadamente R$10, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a que os investidores estão sujeitos no âmbito da oferta, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir a fixação do preço de emissão previamente à divulgação de Anúncio de Início, inexistindo valores máximos, nos termos do item 8.2 do Regulamento.

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, o Fundo subscreveu e integralizou 1.755.530 cotas no montante de R$175.553 (2020: o Fundo subscreveu e integralizou 972.845 cotas no montante de R$97.945).

ii) *Custos relacionados à emissão de cotas*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R$ 5.487 (2020: R$ 3.620) referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido".

iii) *Amortização*

O Fundo pode amortizar suas cotas, total ou parcialmente, a critério da Gestora, sempre que verificar a existência de disponibilidade de caixa no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Além da amortização das cotas citadas no parágrafo acima, o Fundo deverá distribuir para seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve amortização de cotas.

iv) *Resgate*

As cotas somente poderão ser resgatadas ao final do prazo de duração do Fundo ou na ocorrência de liquidação antecipada do Fundo, não podendo o cotista requerer o resgate antecipado de suas cotas.

v) *Negociação das cotas*

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2021 e 2020 foram os seguintes:

2021		2020	
Data	**Preço de fechamento**	**Data**	**Preço de fechamento**
29/01/2021	**103,47**	31/01/2020	103,19
26/02/2021	**103,50**	28/02/2020	98,85
31/03/2021	**104,60**	31/03/2020	88,73
30/04/2021	**103,50**	30/04/2020	94,31
31/05/2021	**103,00**	29/05/2020	92,28
30/06/2021	**102,50**	30/06/2020	89,89
30/07/2021	**99,52**	31/07/2020	97,52
31/08/2021	**95,61**	31/08/2020	99,58
30/09/2021	**95,74**	30/09/2020	98,98
29/10/2021	**94,00**	30/10/2020	99,94
30/11/2021	**91,32**	30/11/2020	103,00
30/12/2021	**96,00**	30/12/2020	104,39

(*) Fonte: site B3 – não auditado

vi) *Distribuição de rendimentos*

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência

	2021	**2020**
Lucro líquido contábil	**33.668**	16.058
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(3.865)	(1.787)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	2.418	1.083
Lucro conforme regime de caixa	**32.222**	15.354
Valor distribuído referente ao exercício atual	28.266	13.900
Valor distribuído no exercício seguinte referente ao exercício atual **(iii) (iv)**	4.021	2.032
Total de rendimentos distribuídos referentes ao exercício corrente	**32.287**	15.932
Percentual distribuído referente ao exercício corrente	**100%**	104%
Total distribuído relativo ao exercício anterior **(ii) (iii)**	2.032	3.935
Total de rendimentos distribuídos (i)	32.287	19.867

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras.

(ii) A parcela de R$3.935 foi liquidada em 8 de janeiro de 2020.

(iii) A parcela de R$2.032 foi liquidada em 8 de janeiro de 2021.

(iv) A parcela de R$4.021 foi liquidada em 7 de janeiro de 2022.

vii) *Evolução e rentabilidade (não auditado)*

Exercícios findos em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2021	**99,3687**	**0,87**
31 de dezembro de 2020	100,8889	4,55

(*) A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administradora:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestora:	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

11. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2021		2020	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL médio**	**R$**	**% sobre o PL médio**
Taxa de Performance	3.074	1,05%	717	0,39%
Taxa de gestão	2.047	0,70%	1.192	0,65%
Tributárias	620	0,21%	881	0,48%
Taxa de custódia	293	0,10%	182	0,10%
Taxa de administração	292	0,10%	183	0,10%
Correios	86	0,03%	14	0,01%
Auditoria externa	85	0,03%	83	0,05%
B3/SELIC	46	0,02%	27	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	42	0,01%	350	0,19%
Bolsa de Valores	34	0,01%	52	0,03%
Despesa de comunicações	22	0,01%	-	0,00%
Despesa de publicações	20	0,01%	-	0,00%
Despesa com advogados	6	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	6	0,00%	4	0,00%
Tarifas bancárias	2	0,00%	1	0,00%
Corretagens	-	0,00%	28	0,02%
Despesa de cartórios	-	0,00%	1	0,00%
Total	**6.675**	**2,28%**	**3.716**	**2,04%**
Patrimônio líquido médio		**292.725**		**182.394**

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

i) *Administradora*

Pelos serviços prestados pela Administradora e pela Gestora ao Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de Administração de 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, dos quais 0,8% (oito décimos por cento) será devido à Gestora e 0,1% (um décimo por cento) será devido a Administradora. A taxa de Administração será paga mensalmente no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, sendo

apurada e provisionada a cada dia útil, até o último dia útil do mês de referência, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observada a remuneração mensal mínima de R$6 (seis mil reais), a ser reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M do período.

A Gestora e/ou a Administradora poderão, a seu exclusivo critério, conceder descontos nas suas remunerações, por período determinado pela própria Gestora e/ou Administradora, sendo que nesta hipótese todos os cotistas serão informados anteriormente sobre o fato e tal informação será disponibilizada na página da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão na rede mundial de computadores.

Diante do disposto acima, a Gestora e a Administradora estabeleceram que durante os primeiros 6 (seis) meses do Fundo, contados da data de integralização das Cotas da primeira emissão, dariam um desconto na Taxa de Administração, de modo que a Taxa de Administração que vigorou somente durante o período referido seria igual à remuneração mensal mínima de R$6. Assim, a partir do 7º (sétimo) mês contados da data de integralização das Cotas da primeira emissão, a Taxa de Administração voltará a observar o disposto no parágrafo acima.

Observado o disposto parágrafo abaixo, a Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A taxa de Administração não inclui os valores devidos ao custodiante, bem como outras despesas e encargos do Fundo.

Os valores são atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir da primeira subscrição de Cotas.

Após deduzida a remuneração devida à Gestora, o montante equivalente a até 80% (oitenta por cento) da Taxa de Administração devida exclusivamente à Administradora poderá ser pago diretamente pelo Fundo para terceiros indicados pela Administradora que venham a ser contratados por este para a prestação de serviços auxiliares à Administradora do Fundo.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi registrado o montante de R$ 292 referente à taxa de administração (2020: R$183).

ii) *Taxa de performance*

Além da taxa de administração, será cobrada do Fundo uma remuneração à Gestora baseada na rentabilidade das cotas, denominada taxa de performance, correspondente a 15% (dez por cento) do rendimento que exceder o *benchmark*, de acordo com a definição do regulamento equivale à variação do NTN-B, incidente sobre o valor da cota base.

A taxa de performance será calculada e provisionada pela Administradora, diariamente, por dia útil, após deduzidas as demais despesas e provisões do Fundo, incluindo a taxa de administração, e será paga diretamente pelo Fundo até o 10º (décimo) dia útil contado a partir do encerramento de cada semestre civil.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi registrado o montante de R$3.074 referente à taxa de performance (2020: R$717).

iii) *Custodiante*

Será devido ao Custodiante, a título de taxa de custódia qualificada, assim compreendida a prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas do Fundo, o valor correspondente a 0,10%, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente no 5º dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, observada a remuneração mensal mínima de R$6, durante a vigência do contrato, o que for maior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi registrado o montante de R$293 referente à taxa de custódia (2020: R$182).

12. Atos societários

Em ata da assembleia geral de cotistas, realizada em 15 de abril de 2020, os cotistas presentes à assembleia, deliberam por:

1. Detentores de 27,0388% da totalidade das cotas em circulação que não são impedidos de participar nas deliberações da Assembleia Geral previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, votaram, por meio de comunicação eletrônica encaminhada a Administradora, conforme definido no Edital de Convocação, a favor da ratificação da Assembleia Geral de Cotistas datada de 27 de novembro de 2019, que aprovou as matérias relacionadas (i) à aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., por se tratar de parte relacionada à Gestora, bem como (ii) autorização para a aquisição de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pela Gestora ou por parte relacionada à Gestora ou, ainda, administrado pela Administradora, considerando o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, condicionado à observação dos critérios seguintes critérios de elegibilidade, além dos critérios definidos no Regulamento:

1.1. Os CRIs deverão ser objeto da 1ª a 250ª série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A.;

1.2. Os Ativos Alvo a serem adquiridos devem ter o prazo máximo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que esse item não se aplica às hipóteses de aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;

1.3. Os Ativos Alvo devem ser atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M, INCC ou IPCA (IBGE), ou, alternativamente, possuírem uma rentabilidade atrelada ao CDI, podendo ainda ser corrigidos por taxas de juros pré-fixadas, desde que atendidas as condições abaixo, em termos de taxas equivalentes. Referido critério não se aplica às hipóteses de aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;

1.4. No caso de os Ativos Alvo serem atualizados por indexadores de inflação, o spread mínimo do ativo a ser adquirido deve ser de 1% (um por cento) ao ano desde que este corresponda a no mínimo o spread de uma NTN-B de mesmo vencimento dos Ativos Alvo, considerando-se para tanto a média calculada com base nas NTN-Bs com vencimento nos meses imediatamente anterior e posterior ao do vencimento do Ativo Alvo em questão;

1.5. No caso de os Ativos Alvo serem rentabilizados pelo CDI, o spread mínimo deve ser de 1% (um por cento) ao ano;

1.6. No caso de os Ativos Alvo serem rentabilizados por taxa pré-fixada, este critério deve ser analisado com base na taxa equivalente esperada em termos de spread sobre CDI e atender a condição correspondente acima;

1.7. Os CRIs não poderão ter taxa de administração mensal superior a R$ 20.000,00 (vinte mil reais);

1.8. Os Ativos Alvo devem também atender a Política de Investimento e os critérios de elegibilidade definidos no Regulamento; e

1.9. Ficam desde logo autorizadas as transações com os Fundos de Investimentos abaixo relacionados, considerando trata-se de fundos geridos pela Gestora e/ou administrados pela Oliveira Trust DTVM S.A, responsáveis pela gestão e administração do Fundo:

(a) Polo Multisetorial III Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 24.986.620/0001-00;

(b) Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários I - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 14.080.689/0001-16; e

(c) Polo Multisetorial VI Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, inscrito no CNPJ sob o nº 33.180.004/0001-58.

Em procedimento de consulta formal finalizado em 30 de julho de 2021, conforme autorizado pelo Regulamento do Fundo, os Cotistas aprovaram a ratificação da Assembleia Geral de Cotistas datada de 15 de abril de 2020 referente à:

(i) aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., por se tratar de parte relacionada a Gestora, por meio da qual será admitida a aquisição pelo Fundo de CRIs de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A ou que sejam detidos por fundos geridos pela Gestora, ou parte relacionada a Gestora, ou, ainda, administrado pelo Administrador ("CRIs Conflitados");

(ii) aquisição de outros Ativos Alvos emitidos por parte relacionada a Gestora ou detidos por fundos geridos pela Gestora, ou parte relacionada a Gestora, ou, ainda, administrado pelo Administrador – por exemplo, mas não se limitando a: Letras Hipotecárias (LH), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) , desde que observados os critérios de elegibilidade definidos no Regulamento, bem como o valor da aquisição conforme condições usuais de mercado, com as características descritas nesta Proposta do Administrador ("Critérios de Elegibilidade"); e

(iii) aquisição pelo Fundo de CRI's cujo patrimônio separado seja composto por créditos imobiliários devidos ou assegurados por partes relacionadas a Gestora (também definidos como "CRIs Conflitados"), desde que observados os critérios de elegibilidade definidos no Regulamento e os Critérios de Elegibilidade ora definidos nesta Proposta do Administrador.

- Para aquisição de CRI's Conflitados, devem ser observados os seguintes Critérios de Elegibilidade:

i) ser objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 400 ou Instrução CVM 476, neste último caso respeitados os critérios adicionais abaixo;

(ii) ser objeto de registro na B3;

(iii) contar com instituição de patrimônio separado;

(iv) contar com opinião legal, emitida por escritório de advocacia regularmente estabelecido, confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;

(v) ter prazo de duração remanescente de no máximo 20 (vinte) anos a partir da aquisição dos ativos;

(vi) ser indexado a índices de inflação, como IPCA, IGP-M, IGP-DI, INCC, ou ser indexado a CDI, observado o disposto no item (ix) abaixo;

(vii) possuir uma remuneração mínima de inflação (IPCA, IGP-M, IGP-DI ou INCC), com taxa mínima de 5% (cinco por cento) ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, taxa mínima de 1,5% (um e meio por cento) ao ano;

(viii) as operações poderão dispensar índices de correção desde que os juros sejam pré-fixados em, no mínimo, 6% (seis por cento) ao ano;

(ix) não haverá obrigatoriedade de que os CRI Conflitados possuam classificação de risco (rating). No entanto, se não houver classificação de risco (rating) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal rating for inferior a "A-" ou equivalente, será obrigatório (i) a existência de garantia(s) real(is), evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI, podendo ser constituída de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas, quotas ou ações e/ou cessão fiduciária de recebíveis, (ii) ou, no caso de operações sem garantia ou com garantia < 100%, comprovação de que os devedores do CRI estejam adimplentes com suas obrigações pecuniárias e não-pecuniárias; e

(x) os CRIs conflitados não poderão ultrapassar o percentual de concentração previsto na legislação vigente.

- Caso os CRI Conflitados sejam objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 476, deverão ser observados os seguintes Critérios de Elegibilidade adicionais:

(i) não haverá obrigatoriedade de que os CRI Conflitados possuam classificação de risco (rating). No entanto, se não houver classificação de risco (rating) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal rating for inferior a "A-" ou equivalente, será obrigatório (i) a existência de garantia(s) real(is), evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI, podendo ser constituída de alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de cotas, quotas ou ações e/ou cessão fiduciária de recebíveis, (ii) ou, no caso de operações sem garantia ou com garantia <100%, comprovação de que os devedores do CRI estejam adimplentes com suas obrigações pecuniárias e não-pecuniárias; e

(ii) o Fundo, ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI.

- Caso a contraparte seja veículo de investimento gerido pela Gestora, os CRI Conflitados devem ainda possuir Critérios Elegibilidade claros e objetivos de precificação, a saber:

(i) Quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela Anbima;

(ii) Se a precificação Anbima não estiver disponível, a negociação deverá ocorrer com base no valor de marcação a mercado (mark-to-market) do veículo de investimento do vendedor; e

(iii) Se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do valor mobiliário.

- Para a aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários ou fundos de investimento que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que sejam

administrados, geridos ou detidos pelo Administrador ou Gestor, conforme o caso, devem ser observados os seguintes Critérios Elegibilidade:

(i) As cotas do fundo alvo deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;

(ii) O fundo alvo deve ter um patrimônio líquido igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e

(iii) Deverá ser observado o limite máximo de investimento de 50% do volume de cotas emitidas do fundo alvo.

Em procedimento de consulta formal finalizado em 24 de novembro de 2021, conforme autorizado pelo Regulamento do Fundo, os Cotistas deliberaram por:

(i) Alteração do nome do fundo para "Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário". A alteração do nome foi sugerida pela Gestora, estando o Administrador de acordo com referida alteração por se tratar de nomenclatura que melhor descreve e representa o conjunto de estratégias que o Fundo efetivamente emprega em seu programa de investimentos;

(ii) Atualização dos critérios de elegibilidade constantes do Regulamento do Fundo, conforme as condições atuais de mercado. A Gestora tem verificado que a atual redação do Regulamento do Fundo não está em linha com a dinâmica do setor de crédito e tampouco com as novas estruturas de CRI disponíveis no mercado, o que pode comprometer a eficiência desejada no reinvestimento do capital do Fundo. Neste sentido, foram avaliados vários FIIs de CRIs do mercado e observado que, comparativamente, o Regulamento do Fundo apresenta dispositivos que, dados seu excessivo detalhamento e restrição, podem dificultar o reinvestimento do capital do Fundo, e que não implicam em maior segurança aos cotistas. Portanto, foi recomendada a atualização do Regulamento pela Gestora, com o que concorda o Administrador, uma vez que não haverá alteração no nível de risco assumido pelo Fundo. A Gestora manterá a disciplina na estruturação e seleção de ativos que propiciaram ao Fundo um bom retorno nos últimos 10 anos, e através de diferentes cenários econômicos no país.

Foi assim, proposta a nova redação para o artigo 5.2, letra "b" e a exclusão o item "c" que trata dos limites do Fundo, passando o mesmo a vigorar com a seguinte redação:

"b) Conforme a garantia:
(i) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI que tiver como garantia alienação fiduciária, e/ou previsão de alienação fiduciária, de bem(ns) imóvel(is) incluída no seu rol de garantias.
(ii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI que tiver como garantia cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de comercialização ou locações de imóveis, dividendos, investimentos financeiros e/ou direitos creditórios em geral.

(iii) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI que tiver como garantia a alienação fiduciária de valores mobiliários ou participações societárias.

(iv) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável, em CRI que não tiver em seu rol as garantias indicadas nos incisos "i", "ii" e "iii" acima, mas que conte com outros tipos de garantias reais ou fidejussórias.

(v) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI que contar com a cessão definitiva de recebíveis cujo saldo devedor iguale ou exceda o valor da emissão, com subordinação e/ou com excesso de spread.

(vi) o Fundo poderá realizar investimentos em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do fundo, conforme previsto na regulamentação aplicável em CRI sem garantia real ou fidejussória.

(vii) No caso de CRI que conte com mais de um tipo de garantia, será observado o maior limite aplicável."

(iii) Autorização ao Administrador para implementar as modificações no Regulamento do Fundo, conforme as matérias descritas nos itens "i" e "ii"" acima que sejam efetivamente aprovadas, restando as mesmas identificadas na minuta marcada do regulamento encontrada no Anexo III desta Proposta e que passam a vigorar a partir da divulgação do Termo de Apuração e disponibilização do Regulamento modificado do Fundo, caso aprovado;

13. Política de divulgação das informações

A Administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

(i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

(ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

(iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

  (a) As demonstrações financeiras;

  (b) O relatório do auditor independente; e

  (c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(v) Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e

(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14. Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15. Informações sobre transações com partes relacionadas

Seguem abaixo as posições que o Fundo teve durante o exercício de 2021, cujo emissor do CRI é a Polo Securitizadora:

Securitizadora	Código Cetip	Características	2021	2020
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	1.501	2.083
Polo Capital	16B0742429	1ª emissão da série 34ª lastreadas pela CCI	369	1.330
Polo Capital	16E0124944	1ª emissão da série 37ª lastreadas pela CCI	-	854
Polo Capital	16H0210048	1ª emissão da série 44ª lastreadas pela CCI	776	2.180
Polo Capital	16J0858697	1ª emissão da série 40ª lastreadas pela CCI	-	784
Polo Capital	16L0139227	1ª emissão da série 47ª lastreadas pela CCI	-	335
Polo Capital	17C0995498	1ª emissão da série 50ª lastreada pela CCI	-	969
Polo Capital	17D0097824	1ª emissão da série 53ª lastreadas pela CCI	901	1.896
Polo Capital	17H0182068	1ª emissão da série 56ª lastreadas pela CCI	-	525
Polo Capital	17J0885406	1ª emissão da série 60ª lastreadas pela CCI	-	834
Polo Capital	18F0925002	1ª emissão da série 62ª lastreada pela CCI	4.176	5.413
Polo Capital	19C0127869	1ª emissão da série 64 lastreada pela CCI	26	47
Polo Capital	19F0922406	1ª emissão da série 65ª lastreada pela CCI	-	10.729
Polo Capital	20H0795697	1ª emissão da série 67ª lastreada pela CCI	17.174	18.549
			24.923	**46.528**

O Fundo paga taxa de administração e custódia a Administradora/Gestora conforme detalhado na Nota Explicativa nº 11.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst Young Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17. Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

18. Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

19. Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17