

CARTA MENSAL

Abril/2024

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

Abril/2024

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO

R\$346.7 MM

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$358.6 MM

COTA
MERCADO

R\$9,30

COTA
PATRIMONIAL

R\$9,62

P/VP

0.97 X

DURATION

2.88

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)

R\$0,094

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

R\$1,20

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)

1,01%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)

12,87%

Comentário do Gestor

O fundo realizou distribuição de R\$ 0.094 por cota referente à competência de Abril/24. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1.20 por cota, equivalente a um dividend yield de 12,87% ao ano (cota base R\$ 9,30) ou IPCA + 8,01% (IPCA + 10,19% com o Gross Up de IR –considerando um duration de 2.88 anos. Esse dividend yield foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (Fev/24).

O fundo conta com R\$ 0.018/cota de inflação e R\$ 0.012/cota de resultado acumulados e não distribuídos.

Em relação a novas operações, estamos estruturando um CRI que estimamos liquidar em jun'24 e deverá utilizar ~44% do caixa atual.

Panorama Macro

No período recente, a comunicação do Federal Reserve trouxe algum alívio aos mercados ao sinalizar que é improvável que o próximo movimento seja de alta da taxa básica de juros. No entanto, permanece a incerteza sobre quando a flexibilização monetária será iniciada, uma vez que os dados de atividade seguem robustos e a inflação seguiu acima da meta de 2%, apesar da desaceleração para 3,6% no acumulado em 12 meses.

No mercado local, a comunicação do Copom descreveu um cenário mais incerto, mostrando preocupação com o risco fiscal e a desancoragem das expectativas de inflação. A decisão foi de reduzir o ritmo de cortes da taxa Selic de 0,5 p.p. para 0,25 p.p., agora em 10,50% ao ano. A expectativa do mercado é que o ciclo de afrouxamento monetário se encerre em breve, com nível não muito abaixo do atual, ou seja, manutenção da Selic em 2 dígitos

O IPCA de abril apresentou uma ligeira surpresa positiva (+0,38% m/m versus +0,35% da estimativa mediana e versus +0,16% em mar'24), a abertura mostrou que a variação das métricas de núcleo de inflação permaneceu relativamente comportada. A variação acumulada em 12 meses seguiu desacelerando, passando de +3.93% em março para +3.69% em abril, a menor variação desde setembro de 2020, porém ainda acima do centro da meta de 3%. A apuração do índice referente ao mês de abr'24 deverá impactar, de forma positiva, na distribuição dos CRI indexados a IPCA (54% da carteira de CRI do PORD) em jun'24 (n-2) e jul'24 (n-3).

No âmbito do mercado de fundos imobiliários, após um ciclo de cinco meses de altas seguidas (nov'23 a mar'24), no mês, o IFIX registrou a primeira queda do ano (-0,77%), refletindo o sentimento dos investidores de aversão a risco dado o pano de fundo macro acima exposto. Todos os segmentos do índice sofreram com perdas:

Setor	Varição
Recebíveis imobiliários	-0.43%
Híbridos	-0.53%
Shoppings/Varejo	-1.11%
Hedge Funds	-1.19%
Fundos de Fundos (FoFs)	-1.45%
Lajes Corporativas	-2.14%
Galpões logísticos	-2.29%
Ifix	-0.77%

CRI Coteminas

Em linha com o já mencionado em cartas anteriores, o time de gestão do Fundo tem acompanhado de perto o CRI e, mais uma vez, ressaltamos que a tese desse ativo foi aprovada tendo como embasamento a estrutura de garantias ([página 12](#)). Contudo, fazemos o monitoramento regular da situação financeira da empresa e temos acompanhado os movimentos da gestão do Grupo Coteminas ("Grupo"), que é composto por diversas empresas, para reestruturar seu passivo.

Nesse contexto, se por um lado, identificamos que a Springs Global Participações S.A. (controladora do Grupo), anunciou ainda no mês passado, via fato relevante, diversas medidas concluídas para o reperfilamento de parte relevante de seu endividamento e reestruturação da sua operação (desativando plantas e disponibilizando imóveis para venda ou arrendamento), por outro, temos o recente pedido de recuperação judicial desta companhia em conjunto com a Coteminas e outras empresas do Grupo distribuído perante a 2ª Vara Empresarial da Comarca de Belo horizonte – MG.

Até o momento de divulgação desta Carta, o referido pedido ainda não tinha sido deferido pelo Poder Judiciário nem a companhia tinha divulgado sua completa relação de credores nos autos do processo. O que se tem no momento é uma decisão judicial reportada em fato relevante pela companhia que suspende ações e execuções contra ela e impede a declaração do vencimento antecipado de suas dívidas em função do seu pedido de RJ.

O CRI detidos pelo PORD11 está adimplente e possui garantias fiduciárias híbridas que asseguram seu caráter extraconcursal – não se sujeitando à RJ. Dentre as garantias dessa operação, além de avais e fundos de reserva, temos a alienação fiduciária de um ativo não operacional da Coteminas consubstanciado em um empreendimento exclusivamente imobiliário para locação de espaços comerciais e desenvolvimento residencial. Considerando o laudo de avaliação mais recente que possuímos, temos mais de 200% do saldo devedor do CRI nessas garantias imobiliárias. A operação também conta com cessão fiduciária de recebíveis de aluguel. Nesse sentido, permanecemos monitorando esta situação a fim de preservar todos os direitos do fundo em não ter seu crédito impactado.

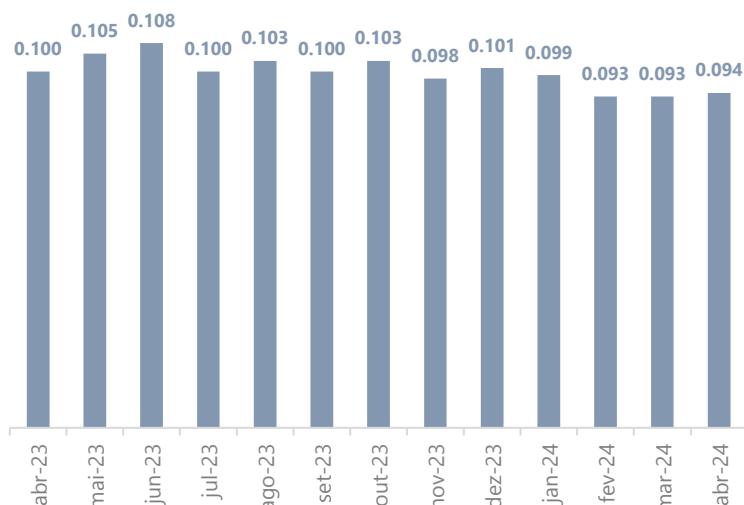
Análise de Sensibilidade

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

CARTEIRA COMPLETA DE CRI*					
Preço de Mercado	Carrego equivalente em IPCA+		Carrego equivalente em CDI+		Valor da cota a Mercado em 30/Abr
	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	
R\$ 9.00	12.28%	11.36%	6.66%	5.78%	
R\$ 9.05	12.06%	11.14%	6.45%	5.58%	
R\$ 9.10	11.85%	10.93%	6.25%	5.38%	
R\$ 9.15	11.64%	10.72%	6.05%	5.18%	
R\$ 9.20	11.42%	10.51%	5.85%	4.98%	
R\$ 9.25	11.22%	10.30%	5.65%	4.78%	
R\$ 9.30	11.01%	10.10%	5.45%	4.59%	
R\$ 9.35	10.80%	9.89%	5.26%	4.39%	
R\$ 9.40	10.60%	9.69%	5.06%	4.20%	
R\$ 9.45	10.39%	9.49%	4.87%	4.01%	
R\$ 9.50	10.19%	9.29%	4.68%	3.82%	
R\$ 9.55	9.99%	9.09%	4.49%	3.63%	
R\$ 9.60	9.79%	8.89%	4.30%	3.44%	
Carrego equivalente na cota patrimonial					
R\$	9.62	9.72%	8.82%	14.13%	13.23%

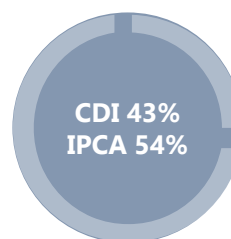
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

Rendimentos Mensais (últimos 12m)

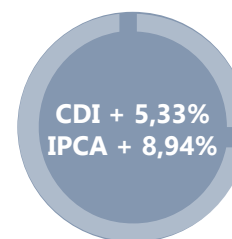


As séries anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em abril/2024.

Indexação da carteira de CRI



Indexação da Carteira



Spread MTM Médio por indexador (a.a)

Abril/2024

Performance

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	ABR-24	MAR-24	FEV-24	ACUM. 2024	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	3,854,237	3,779,527	3,545,452	14,273,928	22,129,326	44,618,127
Ganhos Realizados FII	308,248	286,495	292,649	921,735	1,266,502	2,475,889
Debêntures - Juros	-	-	-	-	-	-
Adiantamento de Operações	-	-	-	946,832	946,832	1,083,258
Total Ativos	4,162,485	4,066,022	3,838,101	16,142,495	24,342,660	48,177,274
Resultado Financeiro						
Receitas Financeiras	263,231	390,333	327,211	1,248,671	1,929,571	4,906,517
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	263,231	390,333	327,211	1,248,671	1,929,571	4,906,517
Despesas do Fundo	(700,517)	(760,772)	(697,923)	(2,817,685)	(4,097,000)	(7,703,523)
Resultado Total	3,725,199	3,695,583	3,467,389	14,573,481	22,175,231	45,380,268
Rendimento Distribuído	3,504,673	3,467,389	3,467,389	14,130,541	21,550,008	44,628,649
Rendimento/Cota Total	0.094	0.093	0.093	0.379	0.578	1.197
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial				228,094		
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos				220,527		
Resultado Acumulado Não distribuído Final				448,621		

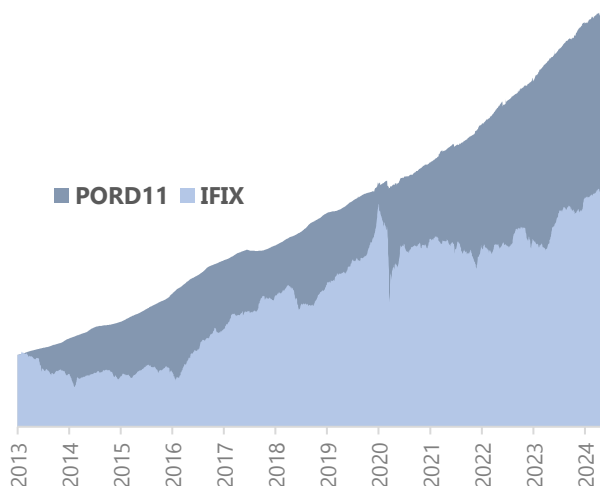
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em abril/2024.

Performance Acumulada

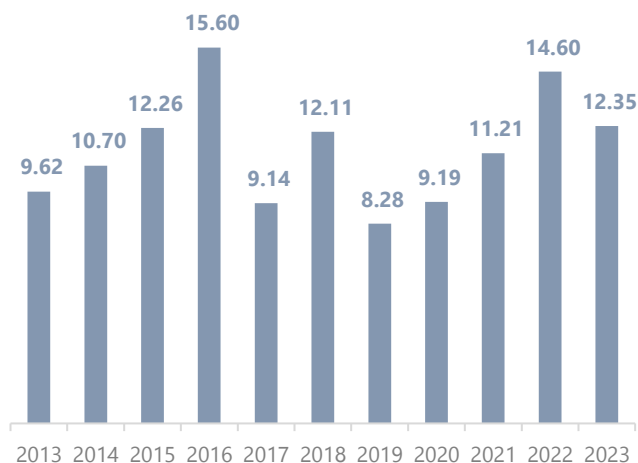
	Abril	2024	INÍCIO
FUNDO	0,37%	2,17%	253,15%
Benchmark ¹	0,53%	1,91%	171,17%

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

Rentabilidade Efetiva PORD vx IFIX



Histórico Distribuição por cota



Ativos em carteira

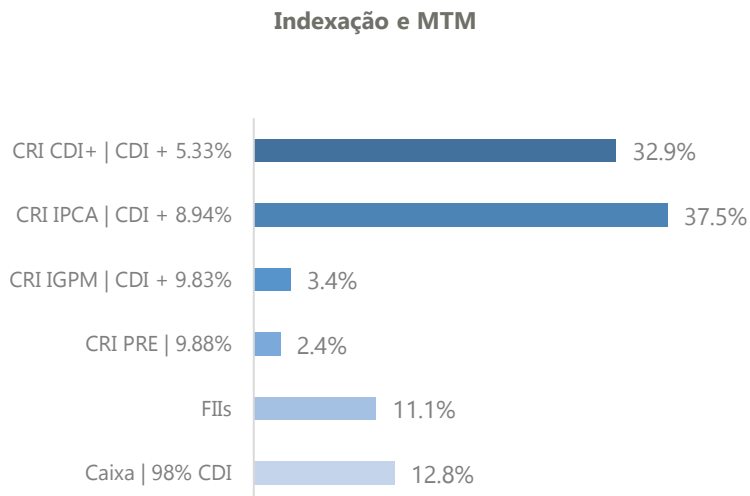
Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Tipo de Risco	Vencimento
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	7.1%	CDI+	5.00% a.a.	6.06% a.a.	Corporativo	set'29
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	6.9%	IPCA	9.25% a.a.	8.98% a.a.	Corporativo	jul'31
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.4%	IPCA	7.36% a.a.	7.99% a.a.	Corporativo	ago'31
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	4.4%	IPCA	7.50% a.a.	8.35% a.a.	Corporativo	jul'27
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	4.1%	IPCA	7.90% a.a.	9.73% a.a.	Carteira Pulverizada	dez'27
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.1%	CDI+	5.00% a.a.	5.00% a.a.	Corporativo	mar'27
CRI - Pro Soluto Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4.1%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	Carteira Pulverizada	mar'32
CRI MRV FLEX I	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.8%	IPCA	8.25% a.a.	9.00% a.a.	Carteira Pulverizada	mai'31
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	3.7%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	Corporativo	ago'25
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empr. Ltda.	3.5%	CDI+	5.00% a.a.	5.00% a.a.	Corporativo	out'27
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.4%	IPCA	6.50% a.a.	6.13% a.a.	Carteira Pulverizada	ago'31
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	3.2%	IPCA	8.77% a.a.	11.14% a.a.	Corporativo	jun'28
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	2.8%	CDI+	4.25% a.a.	4.25% a.a.	Corporativo	dez'26
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.7%	CDI+	1.50% a.a.	1.03% a.a.	Corporativo	out'29
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.2%	IPCA	5.92% a.a.	7.41% a.a.	Corporativo	set'31
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	2.0%	CDI+	8.00% a.a.	8.00% a.a.	Corporativo	ago'25
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.7%	CDI+	3.50% a.a.	3.51% a.a.	Carteira Pulverizada	mai'28
CRI Socicam - Tietê	21G0707741	Corporativo	Única	Socicam	1.7%	IPCA	10.00% a.a.	10.85% a.a.	Corporativo	jan'30
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.6%	IGPM	8.00% a.a.	12.10% a.a.	Carteira Pulverizada	set'30
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.6%	PRE	9.81% a.a.	13.83% a.a.	Carteira Pulverizada	jan'32
CRI MRV pro soluto I	22E1313806	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.1%	CDI+	3.50% a.a.	3.39% a.a.	Carteira Pulverizada	jun'27
CRI Cedentes SPEs Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.9%	PRE	10.00% a.a.	12.16% a.a.	Carteira Pulverizada	jun'27
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	7.75% a.a.	8.31% a.a.	Carteira Pulverizada	jul'53
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.8%	IPCA	8.25% a.a.	14.54% a.a.	Carteira Pulverizada	dez'24
CRI MRV FLEX II	23I1230828	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.8%	IPCA	10.00% a.a.	10.16% a.a.	Carteira Pulverizada	set'33
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.8%	IGPM	6.00% a.a.	6.50% a.a.	Carteira Pulverizada	jul'53
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.5%	IPCA	8.00% a.a.	9.08% a.a.	Carteira Pulverizada	set'30
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.5%	CDI+	7.00% a.a.	32.92% a.a.	Corporativo	jul'25
CRI MRV pro soluto II	22E1313809	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.5%	IPCA	9.00% a.a.	11.26% a.a.	Carteira Pulverizada	jun'27
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.2%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	Carteira Pulverizada	fev'24
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.50% a.a.	11.89% a.a.	Carteira Pulverizada	set'24
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Sênior	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.1%	IPCA	6.50% a.a.	7.77% a.a.	Corporativo	ago'24

FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	8.65%	31,006
LOFT II FII	LFTT11	Residencial	2.05%	7,340
LOFT II FII	LFTT12	Residencial	0.21%	765
FII KINEA IP	KNIP11	Recebíveis	0.25%	893
FII OURILOG	OULG11	Logística	0.02%	88

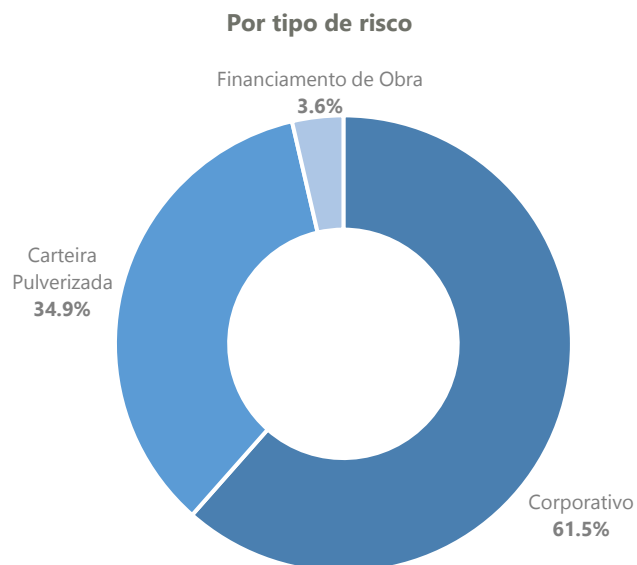
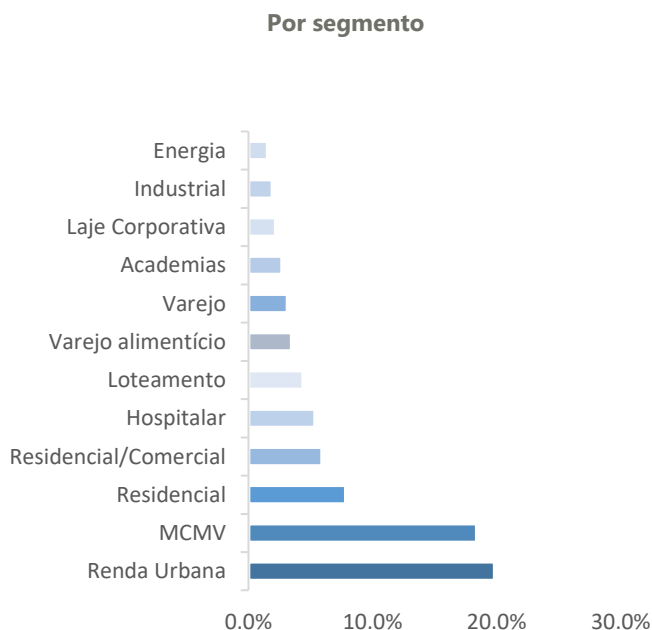
* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

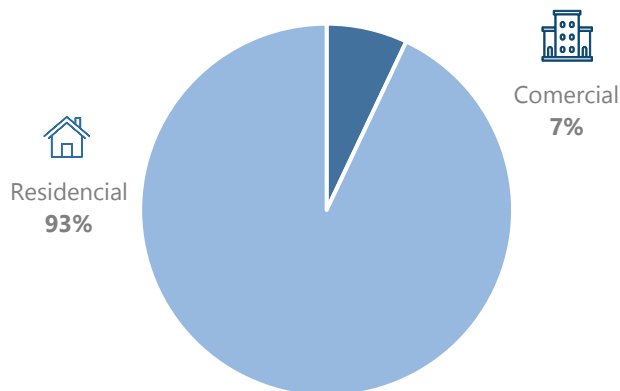


Carteira de CRI'S



Composição do Portfólio

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Corporativo – Tipo de Garantia

	AF/hipoteca de imóveis	AF de ações/cotas	Cessão de recebíveis/dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Alcolina	✓		✓	✓	✓	✓
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville	✓		✓		✓	
OPY	✓	✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Arena MRV		✓	✓		✓	
Socicam - Tietê			✓	✓	✓	
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Allegra		✓	✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			



CRI Corporativo



CRI Alcolina



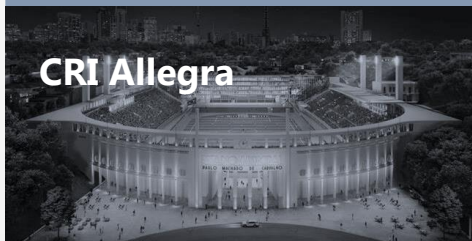
Taxa
CDI + 8.00% a.a.

Vencimento
Ago/2025

Amortização
Mensal

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

CRI Corporativo



CRI Allegra



Taxa
CDI + 5.00% a.a.

Vencimento
Mar/2027

Amortização
Mensal

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

CRI Corporativo



CRI Alphaville



Taxa
IPCA + 7.50% a.a.

Vencimento
Jul/2027

Amortização
Mensal

- Garantias**
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
 - Fundo de Reserva



Comentários

A **Alcolina** é uma empresa brasileira que produz químicos o processo de produção diversos produtos voltados para o agronegócio, com foco no setor sucroenergético, além de possuir linhas de químicos para tratamento de águas e efluentes. Com mais de 24 anos de existência, possui grandes multinacionais como parceiras no desenvolvimento de produtos e uma vasta carteira de clientes nacionais e internacionais.



Comentários

A operação tem como objetivo financiar a conclusão das obras da concessionária **Allegra Pacaembu** que não só renovará o estádio municipal e o complexo poliesportivo contíguo, como também efetuará a construção de hotel, áreas comerciais, centro de convenções e arena de *e-sports*, elevando o empreendimento a uma categoria multiuso com diversas fontes de receita.



Comentários

A **Alphaville** foi fundada em 1973 e atua no segmento de loteamentos, sendo uma das maiores do Brasil no setor.

Possui empreendimentos em 23 estados do Brasil e sua holding é companhia de capital aberto listada na B3.



CRI Corporativo



CRI Arena MRV



Taxa

CDI + 5.25% a.a.



Vencimento

Set/2029



Amortização

Mensal



Garantias

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

CRI Corporativo



CRI Coteminas



Taxa

IPCA + 9.25% a.a.



Vencimento

Jul/2031



Amortização

Mensal



Garantias

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

CRI Corporativo



CRI Mamma Jamma



Taxa

CDI + 5.00% a.a.



Vencimento

Out/2027



Amortização

Mensal



Garantias

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



Comentários

A **Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.** tem como cotista o AVM Fundo de Investimento Imobiliário que é administrado pelo Inter DTVM. A Cia foi criada para gerir o complexo esportivo e de eventos ARENA MRV, que está localizado em Belo Horizonte/MG.



Comentários

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



Comentários

Inaugurada em 2009 no bairro do Jardim Botânico, zona sul do Rio de Janeiro, a **Mamma Jamma** conta hoje com mais de dez restaurantes. A rede tem como carro chefe a sua pizza e também opera com outras vertentes de matriz italiana de forma a expandir o cardápio para outras ocasiões de consumo. O CRI tem como objetivo financiar a abertura de 5 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro.



CRI Corporativo



CRI Módena & Cipel



Taxa
CDI + 7.00% a.a.

Vencimento
Jul/2025

Amortização
Mensal

Garantias

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



Comentários

A **Módena e a Cipel** são construtoras e incorporadoras com mais de 30 anos de mercado focadas em imóveis residenciais, dentro do SFH, com raio de atuação de até 100 km de São Paulo Capital.

CRI Pulverizado



CRI MRV Flex I



Taxa
IPCA + 8.25% a.a.

Vencimento
Mai/2031

Amortização
Mensal

Garantias

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



Comentários

A operação consiste da aquisição de carteira de recebíveis imobiliários de propriedade da **MRV** referente a venda de unidades residenciais, em especial, da linha Sensia, pela incorporadora para clientes de média renda. É uma cessão definitiva de créditos com coobrigação da MRV para distratos durante o período de construção dos empreendimentos e com alienação fiduciária das unidades após o habite-se.

CRI Pulverizado



CRI MRV Flex II



Taxa
IPCA + 10.00% a.a.

Vencimento
Set/2033

Amortização
Mensal

Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Fundo de Reserva



Comentários

A operação consiste da aquisição de carteira de recebíveis imobiliários de propriedade da **MRV** referente a venda de unidades residenciais, em especial, da linha Sensia, pela incorporadora para clientes de média renda. É uma cessão definitiva de créditos com coobrigação da MRV para distratos durante o período de construção dos empreendimentos e com alienação fiduciária das unidades após o habite-se.



CRI Corporativo



CRI Novo Mundo



Taxa
IPCA + 8.7694% a.a.

Vencimento
Jun/2028

Amortização
Mensal

Garantias

- Aval/Fiança
- Cessão Fiduciária de Recebíveis

CRI Corporativo



CRI Opy Health



Taxa
IPCA + 7.36% a.a.

Vencimento
Ago/2031

Amortização
Customizada

Garantias

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

CRI Corporativo



Pátio Malzoni



Taxa
IPCA + 5.92% a.a.

Vencimento
Set/2031

Amortização
Mensal

Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis



Comentários

A **Novo Mundo** é uma empresa varejista fundada em 1956.

Possui, aproximadamente, 143 lojas, localizadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Além disso conta com site e aplicativo com ~790 *sellers*. Atendendo ~3500 cidades do Brasil.



Comentários

Controlada pela **IG4 Capital**, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de duas concessões de hospitais, uma em BH e outra em Manaus. A ONM Health é detentora da concessão administrativa para a implantação do Hospital Metropolitano Dr. Célio de Castro (HMDCC) em Belo Horizonte. A parceria público privada, estabelecida com a OPY Health em janeiro de 2020, tem prazo de 20 anos (até 2035), podendo ser estendida por mais 15 anos.

Comentários

A operação consistiu de um financiamento para a aquisição de 6 lajes corporativas do edifício **Pátio Victor Malzoni**, que atualmente estão locadas para o Google, Casa dos Ventos e Planner. O devedor é o FII BlueMacaw Catuaí (BCLA11).




CRI Corporativo


CRI Prestes



 **Taxa**
CDI + 6.00% a.a.

 **Vencimento**
Ago/2025

 **Amortização**
Mensal


 **Garantias**


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


CRI Corporativo


CRI São Carlos



 **Taxa**
IPCA + 6.50% a.a.

 **Vencimento**
Ago/2024

 **Amortização**
Mensal

 **Garantias**


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


CRI Corporativo

CRI Smart Fit



 **Taxa**
CDI + 1.50% a.a.

 **Vencimento**
Out/2029

 **Amortização**
Semestral

 **Garantias**

- Clean – Risco Balanço Smartfit



Comentários

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

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



Comentários

A **São Carlos Empreendimentos** é uma das principais empresas de investimentos em imóveis comerciais do Brasil. A Companhia deu início às suas operações em 1989 e é proprietária e operadora de um portfólio de edifícios de escritórios de alto padrão e centros de conveniência situados em São Paulo e no Rio de Janeiro.



Comentários

Com as primeiras academias abertas no Brasil em 2009, a **Smart Fit** é a líder do mercado de academias na América Latina, a quarta maior rede do mundo em número de clientes. Com presença em quatorze países da América Latina, a companhia detém liderança no Brasil, México, Colômbia, Chile e Peru. O CRI foi adquirido pela carteira do Fundo a CDI + 1.80% a.a.



CRI Corporativo



CRI Socicam Tietê



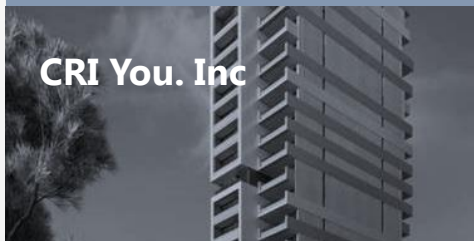
Taxa
IPCA + 10.00% a.a.

Vencimento
Jan/2030

Amortização
Mensal

- Garantias**
- Aval/Fiança
 - Cessão Fiduciária de Recebíveis
 - Fundo de Reserva

CRI Corporativo



CRI You. Inc



Taxa
CDI + 4.25% a.a.

Vencimento
Nov/2026

Amortização
Irregular (Cash Sweep)

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



Comentários

O grupo **Socicam** é líder no país na operação de terminais rodoviários e urbanos, com presença também em aeroportos e portos, além de outros espaços. A empresa possui 47 anos de atuação nessas linhas de negócio, iniciado com a administração de terminais rodoviários. Administra o maior terminal rodoviário da América Latina. Em 2005 assumiu a administração dos primeiros aeroportos de seu portfólio. Em 2006 iniciou a divisão de Infraestrutura Social, implantando e administrando Centrais de Atendimento ao Cidadão, como Poupatempo (SP) e Faça Fácil (ES).



Comentários

A **You.Inc** é um dos principais players em apartamentos inteligentes premium na cidade de São Paulo e tem como objetivo oferecer soluções de moradia e mobilidade urbana para os clientes.



ESTRATÉGIA CORE

CRIs Pulverizados

Breve descrição

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

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



ESTRATÉGIA CORE

CRIs Corporativos

Breve descrição

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

- O Fundo busca estruturas que tragam alguma combinação das seguintes garantias/condições:
- Alienação Fiduciária (AF) de imóvel, preferencialmente não-operacional;
- Alienação Fiduciária (AF) de ações;
- Cessão de recebíveis;
- Aval ou fiança dos sócios e/ou de outras empresas coligadas;
- Subordinação, se aplicável;
- Fundo de reserva e fundo de despesas;
- *Covenants* de alavancagem;
- *Covenants* de arrecadação mínima de recebíveis;
- Os CRIs corporativos são instrumentos interessantes para as companhias tomadoras de recursos pois, em muitos casos, conseguem oferecer um prazo mais longo do que outras alternativas de financiamento.

Dados Gerais do Fundo

Periodicidade dos Dividendos	Mensal
Número de cotistas*	31.712
Patrimônio Líquido*	R\$ 358.598.265,81
Quantidade de cotas	37,283,750
Público alvo	Investidores em Geral
Pagamento de Dividendos	5º dia útil
Categoria ANBIMA	Fundos de Investimento Imobiliário
Taxa de Administração	0.9% a.a.
Taxa de Performance	15.0% do que exceder o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA
Data de pagamento da venda das cotas	D+2 na Bovespa
Valor Patrimonial da Cota*	9,62
Valor de Mercado da Cota*	9,30
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A
Auditor	KPMG Auditores Independentes
Gestor	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
Início da 1ª distribuição	29 nov. 2012
Encerramento da 1ª distribuição	12 dez. 2012
Início da 2ª distribuição	14 fev. 2020
Encerramento da 2ª distribuição	23 mar. 2020
Início da 3ª distribuição	25 mai. 2021
Encerramento da 3ª distribuição	23 jun. 2021

(* Fechamento do último mês calendário)

POLO

capital management



www.polocapital.com