

CARTA MENSAL

Maio/2024

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

Maio/2024

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO

R\$**343.4 MM**

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$**357.3 MM**

COTA
MERCADO

R\$**9,21**

COTA
PATRIMONIAL

R\$**9,58**

P/VP

0.96 X

DURATION

2.90

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)

R\$**0,091**

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

R\$**1,18**

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)

0,99%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)

12,84%

Comentário do Gestor

O fundo realizou distribuição de R\$ 0.091 por cota referente à competência de Maio/24. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1.18 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 12,84% ao ano (cota base R\$ 9,21) ou IPCA + 8,58% (IPCA + 10,76% com o *Gross Up* de IR – considerando um *duration* de 2.90 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (Mar/24).

O fundo conta com R\$ 0.024/cota de inflação não distribuídos.

Panorama Macro

No cenário internacional, os principais bancos centrais mantiveram postura cautelosa. Na Zona do Euro, o Banco Central Europeu reduziu os juros em 25 bps, reconhecendo algum êxito no processo desinflacionário, porém evitando sinalizar novas reduções adiante. Nos EUA, apesar de uma surpresa baixista na inflação em maio, o mercado de trabalho permaneceu aquecido e surpreendeu positivamente. Nesse contexto, o Federal Reserve decidiu pela manutenção dos juros, com a projeção mediana antecipando apenas uma redução de 25 bps até o fim do ano, em magnitude inferior à projeção anterior, que em março sugeria três reduções de mesma magnitude.

No cenário doméstico, o período recente foi de novo aumento de incertezas. A ausência de uma sinalização firme de compromisso com o ajuste fiscal contribuiu para um mês marcado pela deterioração de expectativas e pela volatilidade nos ativos brasileiros. Em particular, houve movimento significativo de abertura das taxas de juros, de modo que o mercado passou a esperar que uma redução adicional da Selic em junho, antes vista como cenário mais provável, não se concretizará.

O IPCA de maio trouxe surpresa altista (+0,46% m/m versus +0,42% da estimativa mediana e versus +0,38% em abril), com a abertura mostrando alta de alimentos, sobretudo em razão do desastre no Rio Grande do Sul, e deterioração dos núcleos de inflação, que tornaram a acelerar – alta de +3,78% em relação a maio do ano anterior. No agregado, a variação do IPCA em 12 meses também tornou a subir, passando de +3.69% em abril para +3.96% em maio, se distanciando do centro da meta de 3%

No segmento de fundos imobiliários, o IFIX fechou o mês de maio em leve alta de 0,02%. E, na composição do índice, os FIIs de papel seguem sendo resilientes.

A diversificação de indexadores de CRI do fundo (44% em CDI e 48% em inflação) é resultado do processo de decisão da gestão, e confere proteção à carteira em meio ao momento atual de incertezas macroeconômicas. Além disso, vale lembrar que a *duration* (prazo médio dos investimentos) do fundo é curta, tornando a carteira mais flexível para mudar as alocações, caso se mostre necessário. Em contrapartida, como resultado da *duration* mais curta, a geração de caixa mensal oriunda de amortizações é relevante e, portanto, o caixa do fundo aumenta até que novas liquidações sejam feitas.

Movimentações

Este mês vendemos no secundário o CRI Termini, R\$ 5,9MM. Essa venda gerou um impacto de - R\$ 0,06 de distribuição nos dividendos mensais e aumentou de forma ativa a posição de caixa do fundo em 1,66%. A gestão avaliou que a relação risco retorno do ativo não estava mais condizente com a melhor utilização do caixa do fundo.

A distribuição da parcela de inflação do fundo foi abaixo do mês anterior, impactada pela redução da inflação. A defasagem média da carteira é de 2 meses (IPCA: 0,16% a.m. de março contra 0,83% a.m. de fevereiro).

Todas as operações corporativas do fundo seguem adimplentes e vale o disclaimer que o PORD não teve nenhum ativo em sua carteira afetado pelo desastre no Rio Grande do Sul.

Análise de Sensibilidade

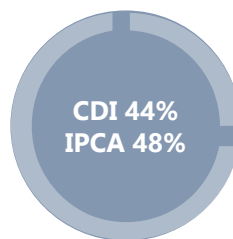
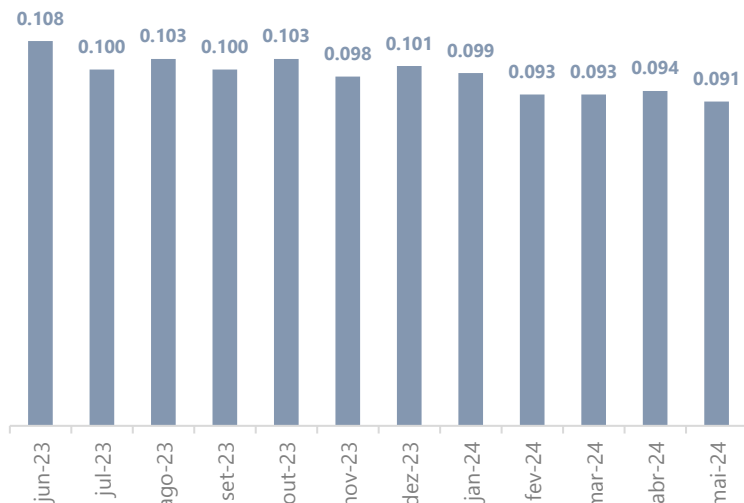
As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de 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 31/Mai
	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	
R\$ 8.90	13.10%	12.18%	6.57%	5.70%	
R\$ 8.95	12.89%	11.96%	6.36%	5.50%	
R\$ 9.00	12.67%	11.75%	6.16%	5.29%	
R\$ 9.05	12.45%	11.54%	5.96%	5.09%	
R\$ 9.10	12.24%	11.32%	5.76%	4.89%	
R\$ 9.15	12.03%	11.11%	5.56%	4.69%	
R\$ 9.21	11.78%	10.86%	5.32%	4.46%	
R\$ 9.25	11.61%	10.70%	5.16%	4.30%	
R\$ 9.30	11.40%	10.49%	4.96%	4.11%	
R\$ 9.35	11.20%	10.29%	4.77%	3.92%	
R\$ 9.40	10.99%	10.08%	4.58%	3.72%	
R\$ 9.45	10.79%	9.88%	4.39%	3.53%	
R\$ 9.50	10.59%	9.68%	4.20%	3.35%	
Carrego equivalente na cota patrimonial					
R\$ 9.58	10.25%	9.35%	14.53%	13.63%	

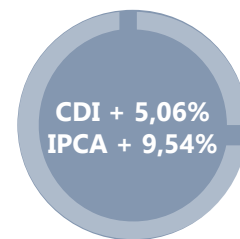
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

Rendimentos Mensais (últimos 12m)

Indexação da carteira de CRI



Indexação da Carteira



Spread MTM Médio por indexador (a.a)

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

Performance

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	ABR-24	MAR-24	FEV-24	ACUM. 2024	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	2,219,588	3,854,237	3,779,527	16,493,516	20,187,537	43,169,467
Ganhos Realizados FII	1,074,272	308,248	286,495	2,274,514	2,492,043	3,624,702
Debêntures - Juros	-	-	-	-	-	-
Adiantamento de Operações	59,974	-	-	728,299	728,299	864,725
Total Ativos	3,353,834	4,162,485	4,066,022	19,496,329	23,407,879	47,658,894
Resultado Financeiro						
Receitas Financeiras	357,661	263,231	390,333	1,606,332	1,864,328	4,709,557
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	357,661	263,231	390,333	1,606,332	1,864,328	4,709,557
Despesas do Fundo	(767,295)	(700,517)	(760,772)	(3,584,980)	(4,250,121)	(8,098,664)
Resultado Total	2,944,200	3,725,199	3,695,583	17,517,682	21,022,086	44,269,787
Rendimento Distribuído	3,392,821	3,504,673	3,467,389	17,523,363	21,289,021	44,106,676
Rendimento/Cota Total	0.091	0.094	0.093	0.470	0.571	1.183
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial		448,621				
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos		-448,621				
Resultado Acumulado Não distribuído Final		0				

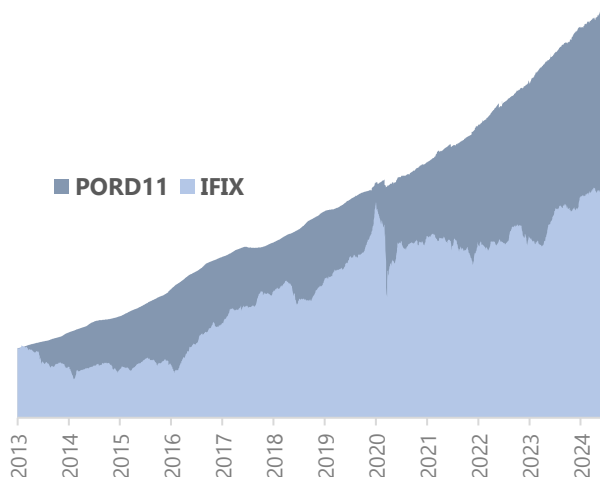
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Performance Acumulada

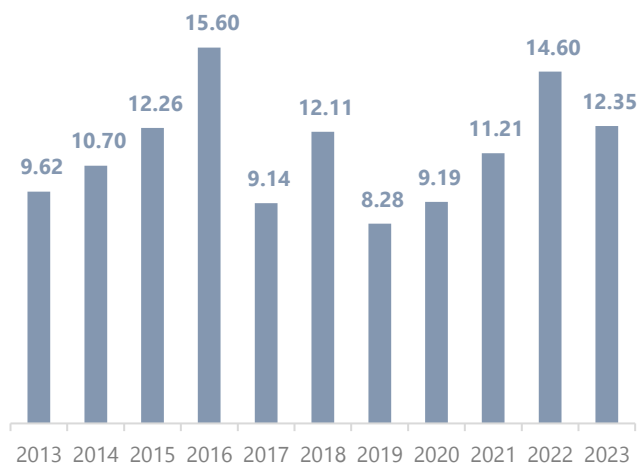
	Maio	2024	INÍCIO
FUNDO	0,58%	2,76%	255,20%
Benchmark ¹	0,53%	2,44%	172,59%

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	Vencimento
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	7.1%	CDI+	5.00% a.a.	5.50% a.a.	set'29
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	6.7%	IPCA	9.25% a.a.	10.95% a.a.	jul'31
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.0%	IPCA	7.36% a.a.	10.61% a.a.	ago'31
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	4.4%	IPCA	7.50% a.a.	8.14% a.a.	jul'27
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.1%	CDI+	5.00% a.a.	5.00% a.a.	mar'27
CRI - Pro Soluto Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4.1%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	4.0%	IPCA	7.90% a.a.	9.56% a.a.	dez'27
CRI MRV FLEX I	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.7%	IPCA	8.25% a.a.	8.86% a.a.	mai'31
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	3.6%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	ago'25
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.3%	IPCA	6.50% a.a.	6.59% a.a.	ago'31
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	3.3%	CDI+	5.00% a.a.	6.78% a.a.	out'27
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	3.2%	IPCA	8.77% a.a.	11.10% a.a.	jun'28
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	2.8%	CDI+	4.25% a.a.	4.25% a.a.	dez'26
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.8%	CDI+	1.50% a.a.	1.00% a.a.	out'29
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.2%	IPCA	5.92% a.a.	7.30% a.a.	set'31
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	1.8%	CDI+	8.00% a.a.	8.00% a.a.	ago'25
CRI - BRZ	21B0695075	Corporativo	Sênior	Pulverizado	1.7%	IGPM	8.00% a.a.	7.49% a.a.	set'30
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.6%	CDI+	3.50% a.a.	3.51% a.a.	mai'28
CRI Solfácil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.6%	PRE	9.81% a.a.	13.91% a.a.	jan'32
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	7.75% a.a.	8.05% a.a.	jul'53
CRI MRV FLEX II	23I1230828	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.8%	IPCA	10.00% a.a.	10.05% a.a.	set'33
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.8%	IGPM	6.00% a.a.	7.83% a.a.	jul'53
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.8%	IPCA	8.25% a.a.	14.21% a.a.	dez'24
CRI Cedentes SPEs Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.8%	PRE	10.00% a.a.	12.29% a.a.	jun'27
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.6%	CDI+	7.00% a.a.	7.00% a.a.	jul'25
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.5%	IPCA	8.00% a.a.	9.01% a.a.	set'30
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.2%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	fev'24
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.50% a.a.	8.04% a.a.	set'24
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Sênior	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.1%	IPCA	6.50% a.a.	8.24% a.a.	ago'24

FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	8.68%	31,021
LOFT II FII	LFTT11	Residencial	1.71%	6,117
FII OURILOG	OULG11	Logística	0.25%	891
LOFT II FII	LFTT12	Residencial	0.01%	47

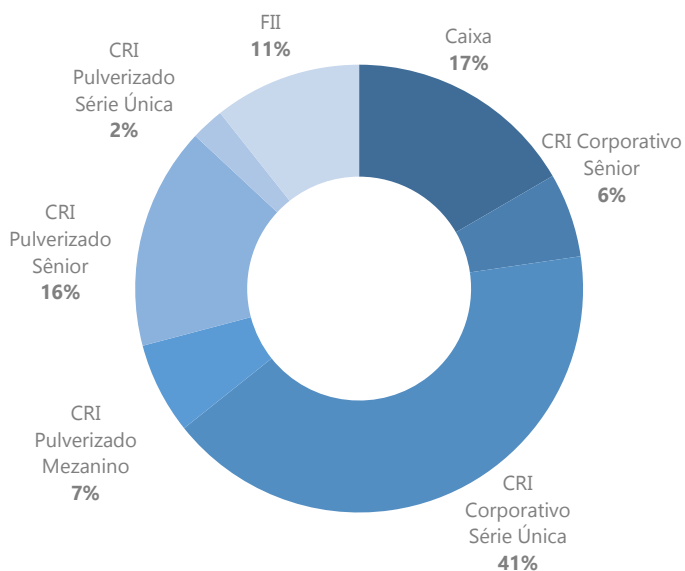
* O FII Moema não é negociado na Bolsa.



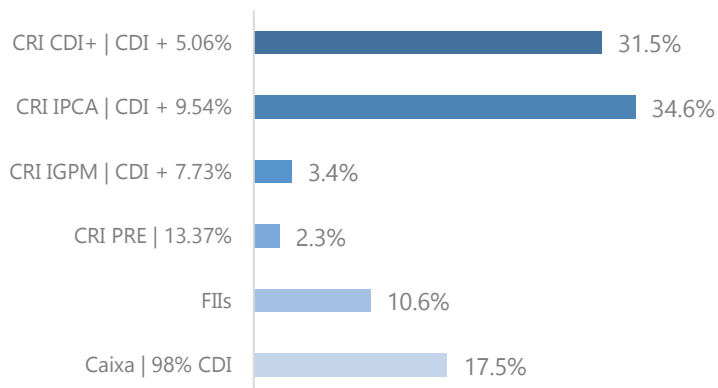
Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

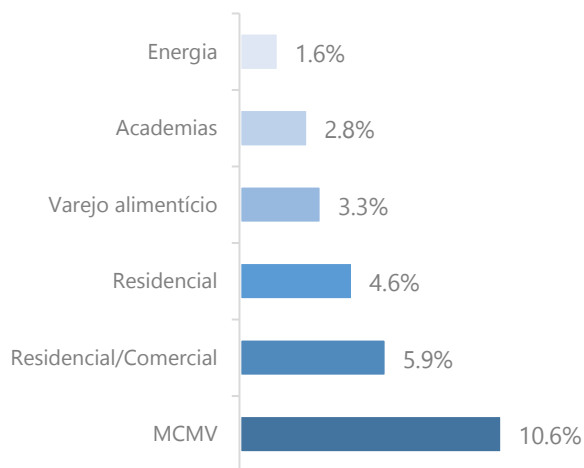


Indexação e MTM

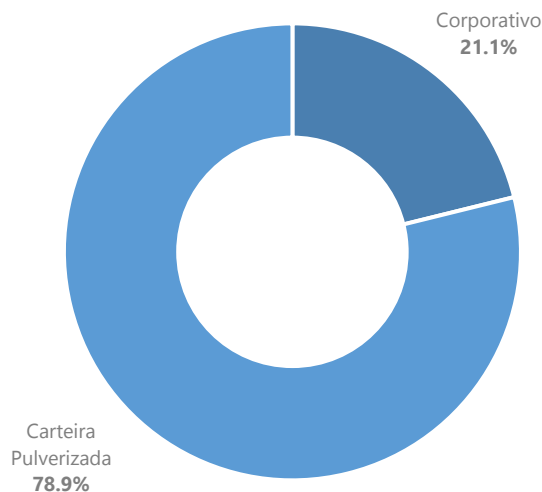


Carteira de CRI'S

Por segmento

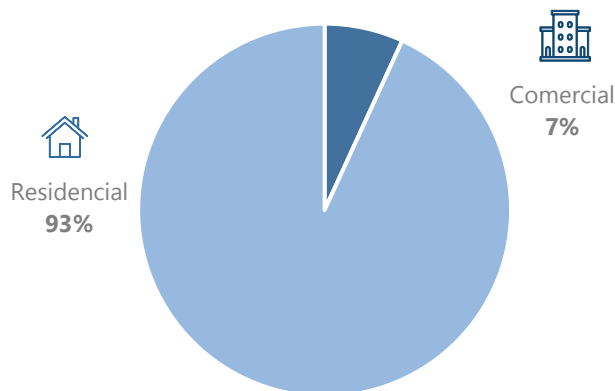


Por tipo de risco



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		✓	✓		✓	
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**

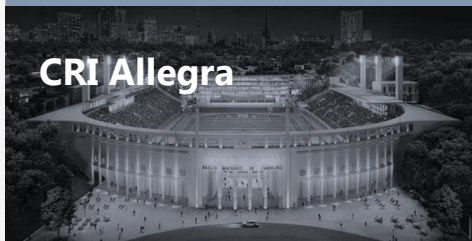
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval e Coobrigação
- Fundo de Reserva



Comentários

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


CRI Corporativo




CRI Allegra



 **Taxa**
CDI + 5.00% a.a.

 **Vencimento**
Mar/2027

 **Amortização**
Mensal

 **Garantias**

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



Comentários


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


CRI Corporativo




CRI Alphaville



 **Taxa**
IPCA + 7.50% a.a.

 **Vencimento**
Jul/2027

 **Amortização**
Mensal

 **Garantias**

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva



Comentários

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

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



CRI Corporativo



CRI Arena MRV



Taxa
CDI + 5.25% a.a.

Vencimento
Set/2029

Amortização
Mensal

Garantias

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

CRI Corporativo



CRI 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.

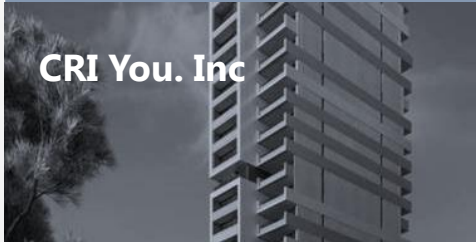


Comentários

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



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

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*	33.508
Patrimônio Líquido*	R\$ 357.289.780,30
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*	9,58
Valor de Mercado da Cota*	9,21
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