

# CARTA MENSAL

Dezembro/2024

# PORD11

Polo Crédito  
Imobiliário FII



**POLO**  
capital management

# POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

**PORD11**

**Dezembro/2024**

VALOR DE  
MERCADO  
DO FUNDO  
**R\$292.7 MM**

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO  
**R\$353.0 MM**

COTA  
MERCADO

**R\$7,85**

COTA  
PATRIMONIAL

**R\$9,47**

P/VP

**0.83 X**

DURATION

**3.16**

ÚLTIMO DIVIDENDO  
(R\$/COTA)

**R\$0,089**

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

**R\$1,097**

DIVIDEND YIELD  
MÊS (COTA  
MERCADO)

**1,13%**

DIVIDEND YIELD  
12M (COTA  
MERCADO)

**13,97%**

## Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,089 por cota referente à competência de Dezembro/24. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,097 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,97% ao ano (cota base R\$ 7,85) ou IPCA + 8,80% (IPCA + 11,15% com o *Gross Up* de IR) considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (Outubro/24). **Vale destacar que o Fundo possui 0,033 por cota de inflação acumulada não distribuída.**

## Panorama Macro

No cenário internacional, o mês de dezembro reforçou a percepção de atividade econômica robusta nos Estados Unidos, com um mercado de trabalho exibindo criação de vagas em volume pujante. Nesse contexto, a curva de juros passou por novo movimento de abertura, com o mercado passando a admitir, entre os cenários possíveis, um ano de 2025 em que o Federal Reserve tenha pouco espaço para continuar o afrouxamento monetário iniciado em 2024.

No cenário doméstico, o mercado continuou refletindo a percepção negativa sobre o pacote fiscal, e a deterioração observada ao longo do mês anterior se prolongou em dezembro. As expectativas de inflação seguiram em alta agravando o quadro de desancoragem. Os ativos locais passaram por nova rodada de deterioração, com o aumento das taxas de juros soberanas, tanto nominais quanto reais, dessa vez afetando também os ativos de crédito privado mais líquidos, que até então haviam tido impacto limitado nos spreads.

O IPCA de dezembro acelerou novamente em relação ao mês anterior, com leve surpresa de alta (+0,52% m/m, em linha com a estimativa mediana e acima dos +0,39% em novembro). Com o resultado, a variação acumulada em 12 meses fechou o ano de 2025 em +4,83%, acima do teto da meta de +4,50%. Apesar do desfecho em linha com as expectativas no mês, a decomposição do número sugere um quadro mais adverso, com aceleração dos núcleos para +4,3% a/a e destaque para a aceleração significativa da inflação no núcleo de serviços na ponta, que é composto por itens com maior persistência na variação. Para 2025, a expectativa é de um quadro de inflação ainda acima do teto da meta, apesar dos aumentos de juros já sinalizados pelo Copom.

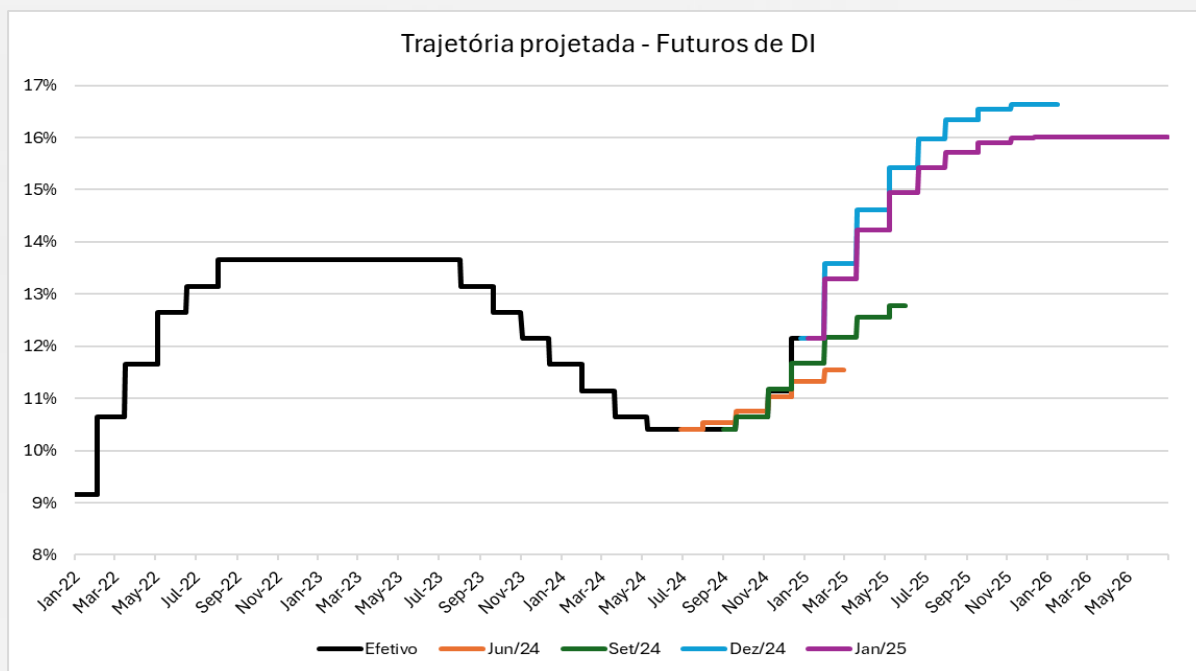
O mercado de fundos imobiliários seguiu o movimento de aversão a risco, e o IFIX encerrou o mês com desvalorização de 0,67%, levando ao quarto mês seguido de queda.



## Comentários da Gestão

Em nossas últimas cartas, discorremos sobre o aumento da trajetória de juros precificada na curva e como isso impacta a qualidade de crédito das companhias, provocando uma postura mais cautelosa no uso do caixa do Fundo.

O cenário macro deteriorou notavelmente ao longo do ano de 2024, em especial nos últimos meses do ano, como pode ser observado no gráfico abaixo.



Fonte: Bloomberg, Polo Capital

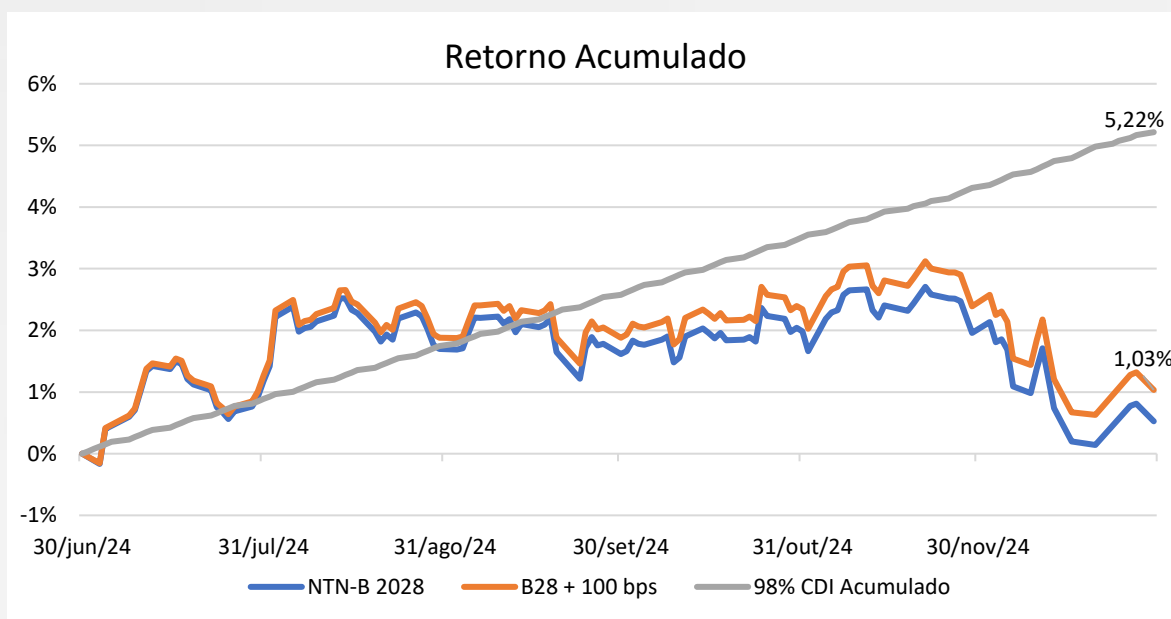
Nesse contexto, entendemos que a posição de caixa do fundo, acima da média histórica, foi assertiva para o momento macro e piora do risco retorno das operações em pipeline. Entendemos que o nível de caixa deve ser reduzido e este aspecto tem sido motivo de atenção especial da gestão. A correção de spreads observada no mercado de debêntures e nas curvas soberanas, refletindo o aumento do risco fiscal, não foi transmitida na mesma magnitude ao mercado secundário de CRI. Sob essa ótica, estamos direcionando esforços para operações de originação proprietária, focando na análise de carteiras de recebíveis e no financiamento de empreendimentos no final de obra, com alto percentual de vendas, mitigando assim riscos de obra e de venda em um cenário de custo de construção elevado e ambiente de juro elevado para o financiamento de compra de imóvel próprio.



## Comentários da Gestão

Esta abordagem, que envolve contato direto com incorporadores do setor imobiliário para identificação das suas necessidades imediatas e futuras, e estruturação de operações tailor-made, tem como motivações estruturar operações com parâmetros de risco aceitáveis e reverter spreads a favor do Fundo através da redução dos custos de intermediação. Naturalmente, a originação proprietária envolve maior complexidade e demanda mais tempo, mas entendemos ser adequada ao cenário macro atual e como uma boa avenida para geração de resultados acima da média para o Fundo no médio e longo prazos.

Apenas a título ilustrativo, um estudo considerando o retorno total de um ativo atrelado à inflação ao longo do segundo semestre de 2024 mostra que o desempenho de um papel hipotético com taxa equivalente a cerca de IPCA + 7.5% no fechamento de junho (então equivalente a NTN-B 2028 + 100bps) teria sido inferior à rentabilidade do caixa do fundo (aproximadamente 98% do CDI).



Fonte: Bloomberg, Polo Capital

## Movimentações

Liquidação do CRI Prosoluto no volume de R\$ 8.8MM com risco de carteira pulverizada pró-soluto e taxa de CDI + 2.70%. A 3ª tranche do CRI Cetil Park, no montante de R\$ 3.6MM, será liquidada ainda no mês de janeiro.

## Análise de Sensibilidade

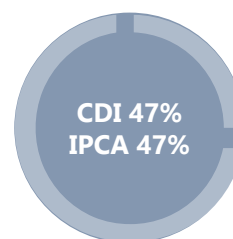
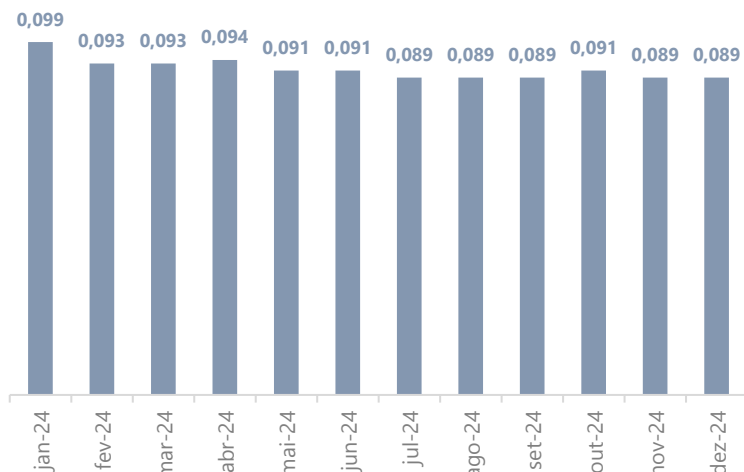
As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de 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/Dez
	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	
R\$ 7.50	20.53%	19.56%	10.04%	9.16%	
R\$ 7.55	20.28%	19.31%	9.81%	8.93%	
R\$ 7.60	20.03%	19.06%	9.58%	8.70%	
R\$ 7.65	19.78%	18.82%	9.35%	8.47%	
R\$ 7.70	19.53%	18.57%	9.13%	8.25%	
R\$ 7.75	19.29%	18.33%	8.90%	8.03%	
<b>R\$ 7.85</b>	<b>18.80%</b>	<b>17.85%</b>	<b>8.46%</b>	<b>7.59%</b>	
R\$ 7.90	18.57%	17.61%	8.24%	7.37%	
R\$ 7.95	18.33%	17.38%	8.03%	7.16%	
R\$ 8.00	18.09%	17.14%	7.81%	6.95%	
R\$ 8.05	17.86%	16.91%	7.60%	6.74%	
R\$ 8.10	17.63%	16.68%	7.39%	6.53%	
R\$ 8.15	17.40%	16.46%	7.18%	6.32%	
Carrego equivalente na cota patrimonial					
R\$ 9.47	11.96%	11.06%	2.21%	1.31%	

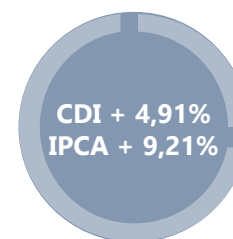
\*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

## 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	Dez-24	Nov-24	Out-24	Acum. 2024	6M	12M
<b>Resultado Ativos</b>						
CRI - Juros	2,807,239	2,372,124	2,681,073	35,388,350	15,859,551	35,388,350
Ganhos Realizados FII	302,472	275,026	359,659	4,557,649	2,287,911	4,557,649
Debêntures - Juros	-	-	-	-	-	-
Adiantamento de Operações	-	217,071	-	938,784	217,071	938,784
<b>Total Ativos</b>	<b>3,109,711</b>	<b>2,864,220</b>	<b>3,040,732</b>	<b>40,884,783</b>	<b>18,364,533</b>	<b>40,884,783</b>
<b>Resultado Financeiro</b>						
Receitas Financeiras	646,019	692,883	788,081	6,284,219	4,064,721	6,284,219
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
<b>Total Financeiro</b>	<b>646,019</b>	<b>692,883</b>	<b>788,081</b>	<b>6,284,219</b>	<b>4,064,721</b>	<b>6,284,219</b>
Despesas do Fundo	(306,493)	(391,368)	(364,718)	(6,534,099)	(2,249,703)	(6,534,099)
<b>Resultado Total</b>	<b>3,449,237</b>	<b>3,165,735</b>	<b>3,464,095</b>	<b>40,634,903</b>	<b>20,179,551</b>	<b>40,634,903</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3,318,254</b>	<b>3,318,254</b>	<b>3,392,821</b>	<b>40,900,274</b>	<b>19,984,090</b>	<b>40,900,274</b>
<b>Rendimento/Cota Total</b>	<b>0.089</b>	<b>0.089</b>	<b>0.091</b>	<b>1.097</b>	<b>0.536</b>	<b>1.097</b>
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial						0
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos						130,983
<b>Resultado Acumulado Não distribuído Final</b>						<b>130,983</b>

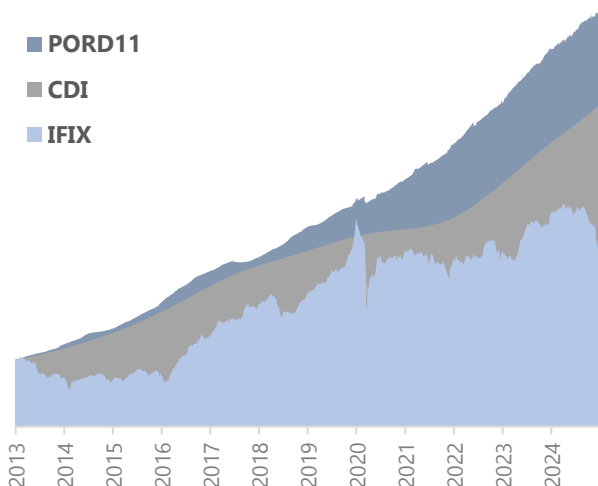
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

## Performance Acumulada

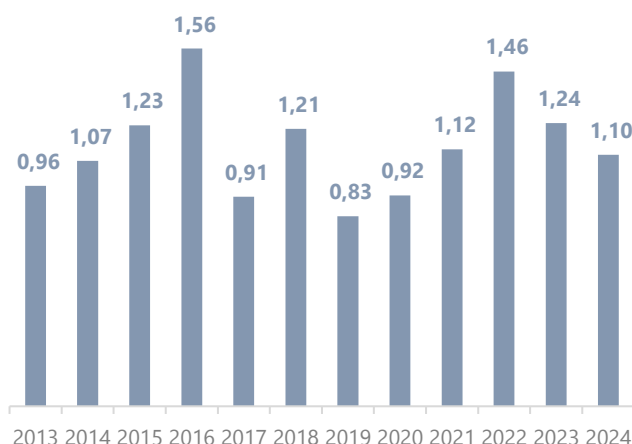
	Dezembro	2024	INÍCIO
<b>FUNDO</b>	1,10%	8,37%	274,60%
Benchmark <sup>1</sup>	0,58%	6,41%	183,08%

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

## Rentabilidade Efetiva vs IFIX



## Histórico Distribuição por cota



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

## Ativos em carteira

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Coteminas	<a href="#">21G0785091</a>	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	6.6%	IPCA	9.25% a.a.	12.63% a.a.	jul'31
CRI Arena MRV	<a href="#">21L0823062</a>	Corporativo	Única	Arena MRV	6.4%	CDI+	5.00% a.a.	5.50% a.a.	set'29
CRI OPY Health	<a href="#">21H0888186</a>	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.4%	IPCA	7.36% a.a.	8.23% a.a.	ago'31
CRI Allegra	<a href="#">22D0378281</a>	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.4%	CDI+	5.00% a.a.	5.00% a.a.	mar'27
CRI Cetilpark Senior	<a href="#">24F1236375</a>	Corporativo	Sênior	Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda.	4.1%	CDI+	5.20% a.a.	5.20% a.a.	jun'29
CRI - Pro Soluto Sub CDI+	<a href="#">23L1438691</a>	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4.0%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	<a href="#">23L1438568</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.2%	IPCA	7.90% a.a.	11.21% a.a.	dez'27
CRI Prestes	<a href="#">21H0950730</a>	Corporativo	Única	Prestes S.A.	2.9%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	ago'25
CRI Pulverizado 414	<a href="#">21H1002745</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.9%	IPCA	6.50% a.a.	8.34% a.a.	ago'31
CRI MRV FLEX I	<a href="#">23I1230816</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.8%	IPCA	8.25% a.a.	10.63% a.a.	mai'31
CRI Mamma Jamma	<a href="#">22K1159009</a>	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	2.6%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27
CRI - Pro Soluto II CDI+	<a href="#">24K1682338</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.5%	CDI+	2.70% a.a.	2.72% a.a.	nov'30
CRI Alphaville	<a href="#">21G0856704</a>	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	2.5%	IPCA	7.50% a.a.	9.98% a.a.	jul'27
CRI Smart Fit	<a href="#">22J0344557</a>	Corporativo	Única	Smart Fit	2.5%	CDI+	1.50% a.a.	1.04% a.a.	out'29
CRI Pátio Malzoni	<a href="#">21I0931497</a>	Corporativo	Única	BCLA11	2.3%	IPCA	5.92% a.a.	7.15% a.a.	set'31
CRI Novo Mundo	<a href="#">22E1313091</a>	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	2.1%	IPCA	8.77% a.a.	0.00% a.a.	jun'28
CRI Youninc	<a href="#">21L0329277</a>	Corporativo	Única	You.Inc	1.6%	CDI+	4.25% a.a.	4.25% a.a.	dez'26
CRI - BRZ	<a href="#">21B0695075</a>	Corporativo	Sênior	Pulverizado	1.3%	IGPM	8.00% a.a.	10.48% a.a.	set'30
CRI Direcional pro soluto II	<a href="#">21L0730011</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.1%	CDI+	3.50% a.a.	3.51% a.a.	mai'28
CRI Solfacil	<a href="#">24A2984294</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.1%	PRE	9.81% a.a.	17.68% a.a.	jan'32
CRI Hapvida	<a href="#">21K0001812</a>	Corporativo	Hospitalar	Hapvida Participações e Investimentos S.A.	1.0%	IPCA	5.75% a.a.	8.99% a.a.	dez'31
CRI Alcolina	<a href="#">20H0795697</a>	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	0.9%	CDI+	8.00% a.a.	8.00% a.a.	ago'25
CRI Pulverizado 416	<a href="#">21H1011071</a>	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	6.00% a.a.	9.08% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 415	<a href="#">21H1029266</a>	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	7.75% a.a.	9.33% a.a.	jul'53
CRI MRV FLEX II	<a href="#">23I1230828</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.7%	IPCA	10.00% a.a.	11.78% a.a.	set'33
CRI BRZ II	<a href="#">21F1151176</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.5%	IPCA	8.25% a.a.	0.00% a.a.	dez'24
CRI Pulverizado 62	<a href="#">18F0925002</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.5%	IPCA	8.00% a.a.	10.85% a.a.	set'30
CRI Corporativo Única	<a href="#">20G0754279</a>	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.5%	CDI+	7.00% a.a.	7.00% a.a.	jul'25
CRI Smart Fit II	<a href="#">22J0344571</a>	Corporativo	Academias	Corporativo	0.3%	IPCA	7.37% a.a.	8.46% a.a.	out'29
CRI Pulverizado 02	<a href="#">15D0540147</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.3%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	fev'24
CRI Pulverizado 21	<a href="#">14D0082239</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.50% a.a.	9.75% a.a.	set'24

FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.20%	32,463
LOFT II FII	LFTT11	Residencial	0.57%	2,006
FII OURIOLOG	OULG11	Logística	0.27%	959
LOFT II FII	LFTT12	Residencial	0.01%	42

\* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

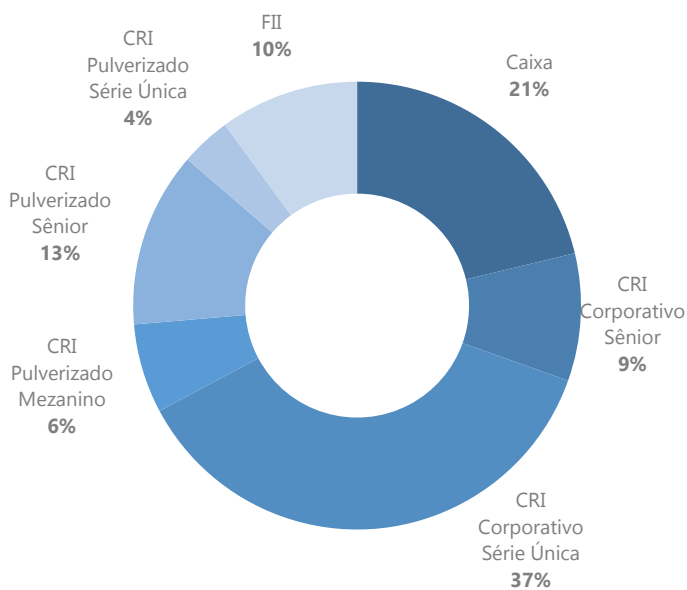




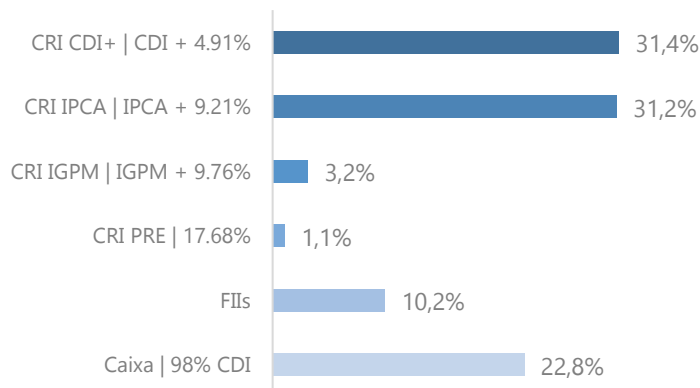
## Composição do Portfólio

### Breakdown da Carteira (%PL)

#### Por tipo de operação

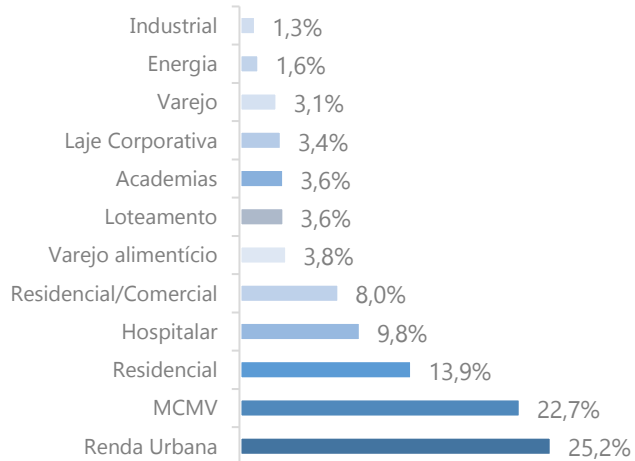


#### Indexação e MTM

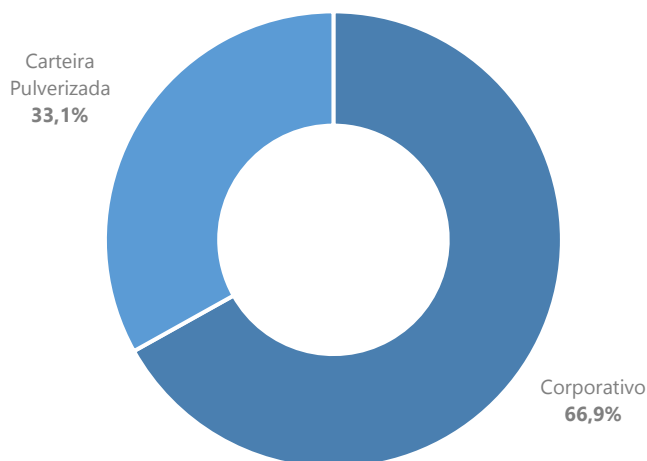


### Carteira de CRI'S

#### Por segmento

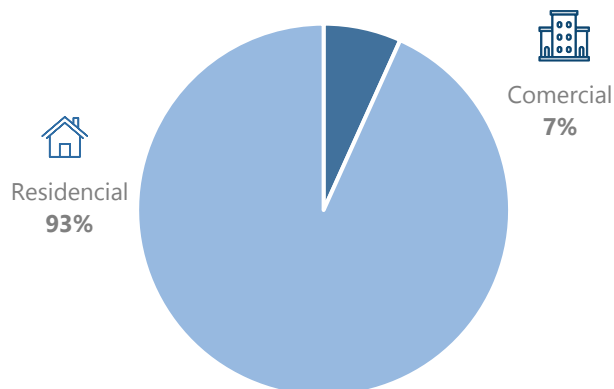


#### Por tipo de risco



## 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
Alcolina	✓		✓	✓	✓	✓
Allegra		✓	✓	✓	✓	
Alphaville	✓		✓		✓	
Arena MRV		✓	✓		✓	
Cetilpark	✓		✓	✓	✓	✓
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Hapvida						
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
OPY	✓	✓	✓	✓	✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			
Prestes	✓		✓	✓	✓	
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Smartfit I e II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	



### CRI Corporativo



## CRI Alcolina



**Taxa**  
CDI + 8.00% a.a.

**Vencimento**  
Ago/2025

**Amortização**  
Mensal

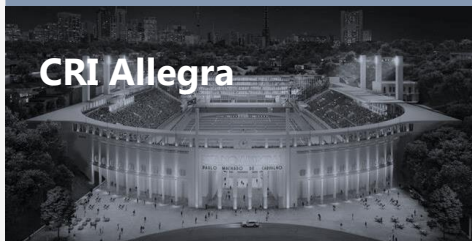
- Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
  - Cessão Fiduciária de Recebíveis
  - Aval e Coobrigação
  - Fundo de Reserva



### Comentários

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

### CRI Corporativo



## CRI Allegra



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

**Vencimento**  
Mar/2027

**Amortização**  
Mensal

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



### Comentários

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

### CRI Corporativo



## CRI Alphaville



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

**Vencimento**  
Jul/2027

**Amortização**  
Mensal

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



### Comentários

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

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



### CRI Corporativo



## CRI Arena MRV



#### Taxa

CDI + 5.25% a.a.



#### Vencimento

Set/2029



#### Amortização

Mensal



#### Garantias

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

### CRI Corporativo



## CRI Cetil Park



#### Taxa

CDI + 5.20% a.a.



#### Vencimento

Jun/2029



#### Amortização

Irregular (Cash Sweep)



#### Garantias

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

### CRI Corporativo



## CRI Coteminas



#### Taxa

IPCA + 9.25% a.a.



#### Vencimento

Jul/2031



#### Amortização

Mensal



#### Garantias

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

### Comentários



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

### Comentários



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

### Comentários



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



### CRI Corporativo



#### CRI Hapvida



**Taxa**  
IPCA + 5.75% a.a.

**Vencimento**  
Dez/2031

**Amortização**  
Semestral

**Garantias**

- Clean – Risco Balanço Hapvida

### CRI Pulverizado



#### CRI Mamma Jamma



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

**Vencimento**  
Out/2027

**Amortização**  
Mensal

**Garantias**

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

### CRI Pulverizado



#### CRI Módena & Cipel



**Taxa**  
CDI + 7.00% a.a.

**Vencimento**  
Jul/2025

**Amortização**  
Mensal

**Garantias**

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



### Comentários

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



### Comentários

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



### Comentários

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



### CRI Corporativo

#### CRI MRV Flex I



**Taxa**  
IPCA + 8.25% a.a.

**Vencimento**  
Mai/2031

**Amortização**  
Mensal

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

### CRI Corporativo

#### CRI MRV Flex II



**Taxa**  
IPCA + 10.00% a.a.

**Vencimento**  
Set/2033

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
  - Fundo de Reserva

### CRI Corporativo

#### CRI Novo Mundo



**Taxa**  
IPCA + 8.7694% a.a.

**Vencimento**  
Jun/2028

**Amortização**  
Mensal

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



### Comentários

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



### Comentários

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



### Comentários

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

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



### CRI Corporativo

## CRI Opy Health



**Taxa**  
IPCA + 7.3557% a.a.

**Vencimento**  
Ago/2031

**Amortização**  
Customizada

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

### CRI Corporativo

## Pátio Malzoni



**Taxa**  
IPCA + 5.92% a.a.

**Vencimento**  
Set/2031

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
  - Cessão Fiduciária de Recebíveis

### CRI Corporativo

## CRI 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



### 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)**.



### Comentários

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

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



### CRI Corporativo

#### CRI Smart Fit



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

**Vencimento**  
Out/2029

**Amortização**  
Semestral

**Garantias**

- Clean – Risco Balanço Smartfit

### CRI Corporativo

#### CRI Smart Fit II



**Taxa**  
IPCA + 7.3679% a.a.

**Vencimento**  
Out/2029

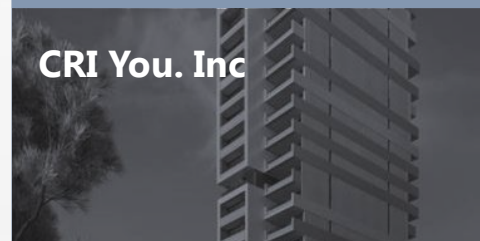
**Amortização**  
Semestral

**Garantias**

- Clean – Risco Balanço Smartfit

### 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

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



#### Comentários

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



#### Comentários

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







## CRI Corporativo


### FII Moema



 **Taxa**  
IPCA + 8.50% a.a.

 **Vencimento**  
Dez/2028

 **Amortização**  
Mensal

 **Garantias**

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

## Comentários

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



## ESTRATÉGIA CORE

### CRIs Pulverizados

Breve descrição

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

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



## ESTRATÉGIA CORE

### CRIs Corporativos

Breve descrição

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

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

## Dados Gerais do Fundo

<b>Periodicidade dos Dividendos</b>	Mensal
<b>Número de cotistas*</b>	38.167
<b>Patrimônio Líquido*</b>	R\$ 352.980.547,21
<b>Quantidade de cotas</b>	37,283,750
<b>Público alvo</b>	Investidores em Geral
<b>Pagamento de Dividendos</b>	5º dia útil
<b>Categoria ANBIMA</b>	Fundos de Investimento Imobiliário
<b>Taxa de Administração</b>	0.9% a.a.
<b>Taxa de Performance</b>	15.0% do que exceder o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA
<b>Data de pagamento da venda das cotas</b>	D+2 na Bovespa
<b>Valor Patrimonial da Cota*</b>	9,47
<b>Valor de Mercado da Cota*</b>	7,85
<b>Administrador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Custodiante</b>	Oliveira Trust DTVM S.A
<b>Auditor</b>	KPMG Auditores Independentes
<b>Gestor</b>	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
<b>Início da 1ª distribuição</b>	29 nov. 2012
<b>Encerramento da 1ª distribuição</b>	12 dez. 2012
<b>Início da 2ª distribuição</b>	14 fev. 2020
<b>Encerramento da 2ª distribuição</b>	23 mar. 2020
<b>Início da 3ª distribuição</b>	25 mai. 2021
<b>Encerramento da 3ª distribuição</b>	23 jun. 2021

(\* Fechamento do último mês calendário)

# POLO

capital management



[www.polocapital.com](http://www.polocapital.com)