# CARTA MENSAL

Dezembro/2025

# PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO capital management

# POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:
**PORD11**
**Dezembro/2025**

| | |
|---|---|
| VALOR DE MERCADO DO FUNDO<br>R$**303,9 MM** | PATRIMÔNIO LÍQUIDO<br>R$**355,6 MM** |
| COTA MERCADO<br>R$**8,15** | COTA PATRIMONIAL<br>R$**9,54** |
| P/VP<br>**0.85 X** | DURATION<br>**3.11** |
| ÚLTIMO DIVIDENDO (R$/COTA)<br>R$**0,102** | DIVIDENDO DISTRIBUÍDO ÚLTIMOS 12M (R$/COTA)<br>R$**1,131** |
| DIVIDEND YIELD MÊS (COTA MERCADO)<br>**1,25%** | DIVIDEND YIELD 12M (COTA MERCADO)<br>**13,88%** |

## Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R$ 0,102 por cota referente à competência de Dezembro/25. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R$ 1,131 por cota, equivalente a um dividend yield de 13,88% ao ano (cota base R$ 8,15) ou IPCA + 8,79% (IPCA + 11,12% 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/25). **Vale destacar que o Fundo possui R$ 0,053 por cota de inflação acumulada ainda não distribuídos, além de um saldo não distribuído de R$ 0,018 por cota.**

# Panorama Macro

No cenário internacional, o período recente continuou marcado pelo arrefecimento do mercado de trabalho nos Estados Unidos, apesar de a atividade econômica ter se mantido resiliente, o que embasou a decisão do Fed de reduzir novamente os juros em 25 bps em dezembro. A decisão mais recente foi acompanhada de comunicação mais cautelosa, sugerindo que o comitê aguardará por mais clareza antes de fazer novos ajustes na taxa de juros. A expectativa do mercado é que a autoridade monetária reduza os juros em mais 50 bps ao longo de 2026, porém ainda há pouca clareza acerca do momento exato dos novos ajustes.

No cenário doméstico, a atividade econômica continuou a dar sinais de desaceleração, refletindo em parte a transmissão dos efeitos da política monetária contracionista à economia real. Apesar disso, o mercado de trabalho permaneceu resiliente: a taxa de desocupação retomou a mínima histórica e os salários continuaram mostrando crescimento. Nesse contexto, o Copom manteve postura cautelosa na última reunião do ano, optando por manter a Selic inalterada e por demonstrar firmeza na manutenção da política monetária restritiva. A ata da última reunião de 2025 reduziu as chances de início do ciclo de flexibilização monetária já em janeiro de 2026, de modo que o mercado passou a precificar um primeiro corte de 25 bps apenas em março.

O IPCA de dezembro tornou a acelerar em relação ao mês anterior (+0,33% m/m), ficando em linha com as estimativas de mercado. Com o resultado, a inflação acumulada em 12 meses desacelerou de +4,5% para +4,3%, fechando 2025 ainda acima da meta, embora dentro do intervalo de tolerância. No entanto, a desaceleração mostrou composição mais desfavorável dos núcleos, com aceleração de bens industriais subjacentes (+0,53% m/m) e de serviços subjacentes (+0,56% m/m). A média dos núcleos de inflação, por sua vez, desacelerou de +4,7% para +4,6% a/a. Com o resultado de dezembro, o mercado continuará atento à dinâmica de inflação nos próximos meses para avaliar a evolução do cenário macroeconômico e seus impactos na condução da política monetária.

# Comentários da Gestão

O ano de 2025 foi bastante positivo para os fundos imobiliários de forma geral, com uma valorização do IFIX de 21.1% no acumulado do ano. Olhando o segmento específico de fundos de papel essa alta ficou em torno de 19%. O PORD11 apresentou uma performance mais moderada no período, com valorização de 3,82%, mantendo um nível de desconto em relação ao valor patrimonial superior à média do segmento. Atualmente, enquanto o desconto médio do segmento gira em torno de 5%, o PORD11 negocia com desconto próximo de 16%, o que pode abrir espaço para uma convergência ao longo do tempo.

Já o divident yield LTM para o segmento dos FIIs de papel está em 13.6% enquanto o PORD o dividend yield LTM é de 14.03%.

Enxergamos um outlook positivo para o ano, temos um pipeline interessante de operações estruturadas para o PORD e seguimos o movimento de aquisições oportunísticas no mercado secundário. Ao longo de dezembro e início de janeiro fizemos um aumento de exposição no CRI Hapvida, com vencimento em 2031 a uma taxa de IPCA + 10.7% levando a exposição a 1.75%.  Também fizemos incrementos marginais em outras posições.

Com relação ao CRI Novo Mundo a operação segue em amortização como já detalhado nas cartas anteriores, com redução de 1.55% da exposição em dezembro e 1.41% adicionais em 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.

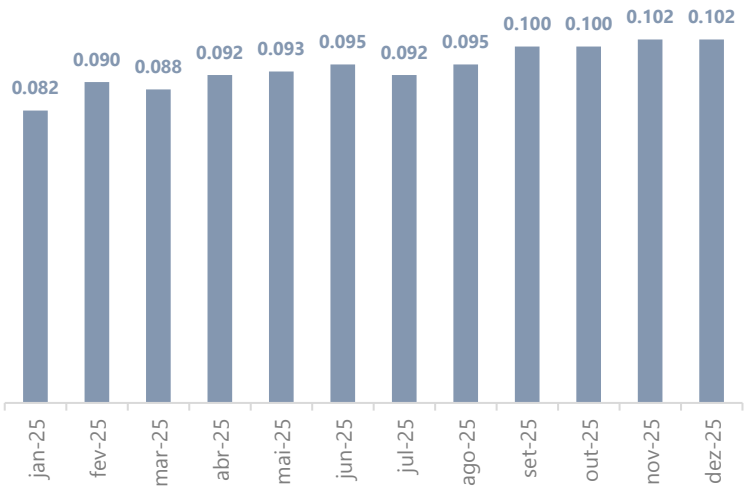
**CARTEIRA COMPLETA DE CRI***

| | | Carrego equivalente em IPCA+ | | Carrego equivalente em CDI+ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Preço de Mercado | Carteira CRI | Carteira CRI - Tx Adm. | Carteira CRI | Carteira CRI - Tx Adm. |
| | R$ 7.85 | 18.17% | 17.22% | 9.55% | 8.66% |
| | R$ 7.90 | 17.93% | 16.98% | 9.33% | 8.44% |
| | R$ 7.95 | 17.69% | 16.74% | 9.11% | 8.22% |
| | R$ 8.00 | 17.46% | 16.51% | 8.89% | 8.00% |
| | R$ 8.05 | 17.22% | 16.27% | 8.67% | 7.79% |
| | R$ 8.10 | 16.99% | 16.04% | 8.45% | 7.57% |
| **Valor da cota a Mercado em 31/dez** | **R$ 8.15** | **16.76%** | **15.81%** | **8.24%** | **7.36%** |
| | R$ 8.20 | 16.53% | 15.59% | 8.03% | 7.15% |
| | R$ 8.25 | 16.30% | 15.36% | 7.82% | 6.94% |
| | R$ 8.30 | 16.08% | 15.14% | 7.61% | 6.74% |
| | R$ 8.35 | 15.85% | 14.91% | 7.40% | 6.53% |
| | R$ 8.40 | 15.63% | 14.69% | 7.19% | 6.33% |
| | R$ 8.45 | 15.41% | 14.48% | 6.99% | 6.12% |

| Carrego equivalente na cota patrimonial | | | | |
|---|---|---|---|---|
| R$ 9.54 | 11.01% | 10.11% | 2.91% | 2.01% |

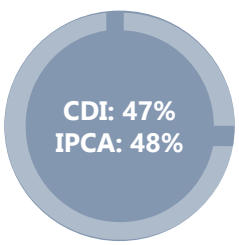
**As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa , FII ou em outros ativos.*

## Rendimentos Mensais (últimos 12m)

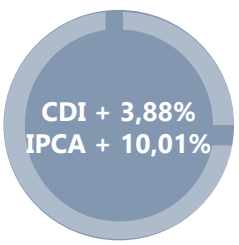



*As séries anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.*

## Indexação da carteira de CRI




**Indexação da Carteira**




***Spread* MTM Médio por indexador (a.a)**

# PORD11

Siga nossas redes sociais

CADASTRE-SE NO MAILING

CADASTRE-SE NA LISTA DE TRANSMISSÃO

**Dezembro/2025**

# Performance

## Demonstrativo de Resultados

| DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS | Dez-25 | Nov-25 | Out-25 | Acum. 2025 | 6M | 12M |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Resultado Ativos** | | | | | | |
| CRI - Juros | 2,491,422 | 2,796,764 | 3,388,060 | 31,799,895 | 16,310,992 | 31,799,895 |
| Ganhos Realizados FII | 274,548 | 711,778 | 549,394 | 4,901,857 | 2,832,816 | 4,901,857 |
| Debêntures - Juros | 77,794 | 85,257 | 74,066 | 1,245,236 | 807,104 | 1,245,236 |
| Adiantamento de Operações | - | - | - | 596,397 | - | 596,397 |
| **Total Ativos** | **2,843,765** | **3,593,799** | **4,011,520** | **38,543,385** | **19,950,912** | **38,543,385** |
| **Resultado Financeiro** | | | | - | | |
| Receitas Financeiras | 1,038,280 | 860,232 | 1,021,407 | 10,653,580 | 5,863,861 | 10,653,580 |
| Despesas Financeiras | - | - | - | - | - | - |
| **Total Financeiro** | **1,038,280** | **860,232** | **1,021,407** | **10,653,580** | **5,863,861** | **10,653,580** |
| Despesas do Fundo | (568,348) | (623,881) | (640,329) | (6,335,468) | (3,636,044) | (6,335,468) |
| **Resultado Total** | **3,313,697** | **3,830,150** | **4,392,598** | **42,861,497** | **22,178,730** | **42,861,497** |
| **Rendimento Distribuído** | **3,802,943** | **3,802,943** | **3,728,375** | **42,167,921** | **22,034,696** | **42,167,921** |
| **Rendimento/Cota Total** | **0.102** | **0.102** | **0.100** | **1.131** | **0.591** | **1.131** |

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

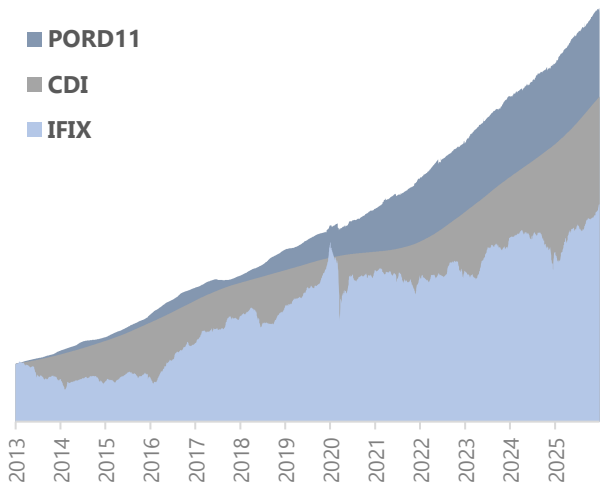
| | |
|---|---|
| Resultado Acumulado Não distribuído Inicial | **1,152,811** |
| + Resultado Total - Rendimentos distribuídos | -489,245 |
| **Resultado Acumulado Não distribuído Final** | **663,565** |

## Performance Acumulada

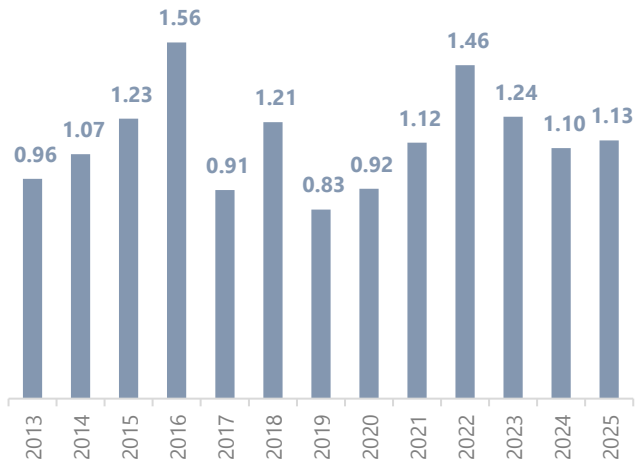
| | Dezembro | 2025 | INÍCIO |
|---|---|---|---|
| **FUNDO** | 0,75% | 13,48% | 325,11% |
| Benchmark[1] | 0,67% | 7,76% | 205,04% |

*[1]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. [2] Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.*

## Rentabilidade Efetiva vs IFIX




## Histórico Distribuição por cota




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

# Ativos em carteira

| Ativo | Código | Tipo | Tranche | Devedor / Cedente | % PL | Indexador | Taxa Emissão | Taxa MTM | Vencimento |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRI Coteminas | 21G0785091 | Corporativo | Única | Coteminas S.A. | 7.2% | IPCA | 9.25% a.a. | 12.68% a.a. | jul'31 |
| CRI OPY Health | 21H0888186 | Corporativo | Única | ONM Health S.A. | 5.1% | IPCA | 7.36% a.a. | 8.55% a.a. | ago'31 |
| CRI Arena MRV | 21L0823062 | Corporativo | Única | Arena MRV | 5.0% | CDI+ | 5.00% a.a. | 5.63% a.a. | set'29 |
| CRI Cetilpark Senior | 24F1236375 | Corporativo | Sênior | Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda. | 4.7% | CDI+ | 5.20% a.a. | 5.20% a.a. | jun'29 |
| CRI Allegra | 22D0378281 | Corporativo | Única | Allegra Pacaembu SPE S.A. | 4.2% | CDI+ | 5.00% a.a. | 0.00% a.a. | mar'27 |
| CRI - Pro Soluto Sub CDI+ | 23L1438691 | Pulverizado | Mezanino | Pulverizado | 4.0% | CDI+ | 3.50% a.a. | 4.50% a.a. | mar'32 |
| CRI - PONTTE | 25C2809326 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 3.5% | IPCA | 9.50% a.a. | 9.38% a.a. | nov'44 |
| CRI Zircon | 25I3552761 | Pulverizado | Única | Pulverizado | 3.1% | CDI+ | 4.00% a.a. | 4.00% a.a. | jun'31 |
| CRI SINART | 25E3766887 | Corporativo | Única | NTRS Novo Terminal Rodoviário de Salvador SPE Ltda. | 2.8% | IPCA | 10.50% a.a. | 10.70% a.a. | mai'37 |
| CRI Smart Fit | 22J0344557 | Corporativo | Única | Smart Fit | 2.5% | CDI+ | 1.50% a.a. | 0.77% a.a. | out'29 |
| CRI Pátio Malzoni | 21I0931497 | Corporativo | Única | BCLA11 | 2.4% | IPCA | 5.92% a.a. | 7.48% a.a. | set'31 |
| CRI Pulverizado 414 | 21H1002745 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 1.8% | IPCA | 6.50% a.a. | 8.85% a.a. | ago'31 |
| CRI - Pro Soluto Sr IPCA+ | 23L1438568 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 1.9% | IPCA | 7.90% a.a. | 12.36% a.a. | dez'27 |
| CRI - MRV FLEX II S1 | 23I1230816 | Pulverizado | Única | Pulverizado | 1.8% | IPCA | 8.25% a.a. | 9.03% a.a. | mar'31 |
| CRI - Pro Soluto II CDI+ | 24K1682338 | Pulverizado | Única | Pulverizado | 1.8% | CDI+ | 2.70% a.a. | 2.69% a.a. | nov'30 |
| Debênture - JHSF | JHSFA3 | Corporativo | Única | JHSF Participações | 1.6% | CDI+ | 2.20% a.a. | 1.22% a.a. | dez'27 |
| CRI Alphaville | 21G0856704 | Corporativo | Única | Alphaville Urbanismo S.A | 1.6% | IPCA | 7.50% a.a. | 11.67% a.a. | jul'27 |
| CRI Mamma Jamma | 22K1159009 | Corporativo | Sênior | G. Noz Empreendimentos Ltda. | 1.4% | CDI+ | 5.00% a.a. | 7.62% a.a. | out'27 |
| CRI Youninc | 21L0329277 | Corporativo | Única | You.Inc | 1.5% | CDI+ | 4.25% a.a. | 3.38% a.a. | nov'26 |
| CRI Prestes | 21H0950730 | Corporativo | Única | Prestes S.A. | 1.3% | CDI+ | 6.00% a.a. | 6.00% a.a. | out'26 |
| CRI Hapvida | 21K0001812 | Corporativo | Única | Hapvida Participações e Investimentos S.A. | 1.4% | IPCA | 5.75% a.a. | 10.70% a.a. | dez'31 |
| CRI Novo Mundo | 22E1313091 | Corporativo | Única | Novo Mundo S.A. | 0.9% | IPCA | 8.77% a.a. | 0.00% a.a. | jun'28 |
| CRI Pulverizado 416 | 21H1011071 | Pulverizado | Mezanino | Pulverizado | 0.9% | IGPM | 6.00% a.a. | 10.67% a.a. | jul'53 |
| CRI Solfacil | 24A2984294 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 0.8% | PRE | 12.74% a.a. | 15.73% a.a. | jan'32 |
| KLAS12 | KLAS12 | Corporativo | Única | Kallas Incorporações | 0.9% | CDI+ | 2.80% a.a. | 3.03% a.a. | ago'26 |
| CRI Pulverizado 415 | 21H1029266 | Pulverizado | Mezanino | Pulverizado | 0.7% | IGPM | 7.75% a.a. | 10.39% a.a. | jul'53 |
| CRI - BRZ | 21B0695075 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 0.7% | IGPM | 8.00% a.a. | 11.72% a.a. | set'30 |
| CRI Direcional pro soluto II | 21L0730011 | Pulverizado | Única | Pulverizado | 0.3% | CDI+ | 3.50% a.a. | 3.51% a.a. | jul'28 |
| CRI Pulverizado 62 | 18F0925002 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 0.4% | IPCA | 8.00% a.a. | 11.14% a.a. | set'30 |
| CRI Corporativo Única | 20G0754279 | Corporativo | Única | Módena e Cipel | 0.4% | CDI+ | 7.00% a.a. | 7.00% a.a. | jul'25 |
| CRI Smart Fit II | 22J0344571 | Corporativo | Única | Corporativo | 0.3% | IPCA | 7.37% a.a. | 8.55% a.a. | out'29 |
| CRI Pulverizado 02 | 15D0540147 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 0.1% | IGPM | 8.00% a.a. | 0.00% a.a. | ago'26 |
| CRI Pulverizado 21 | 14D0082239 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 0.1% | IGPM | 8.50% a.a. | 11.47% a.a. | abr'33 |
| CRI Dasa | 22J0305579 | Corporativo | Única | Diagnósticos da América S.A . | 0.0% | CDI+ | 0.80% a.a. | 3.89% a.a. | out'27 |

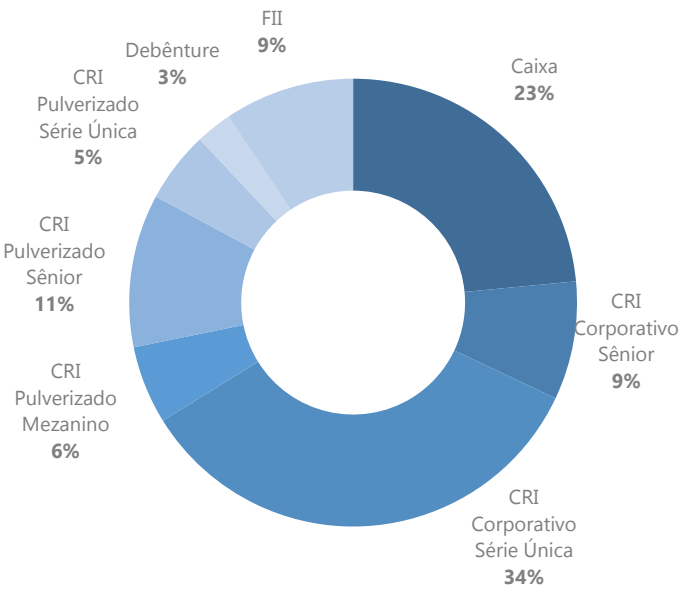
| FII | Ticker | Segmento | % PL | Financeiro |
|---|---|---|---|---|
| FII MOEMA | N/A* | Laje Corporativa | 9.20% | 32,732 |
| FII OURILOG | OULG11 | Logística | 0.21% | 734 |

* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

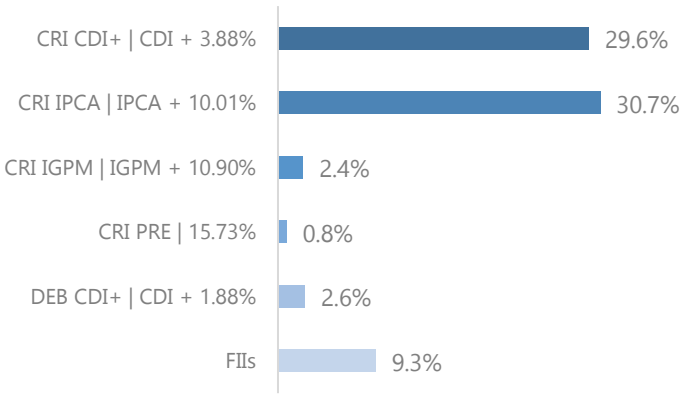
# Composição do Portfólio

## *Breakdown* da Carteira (%PL)

### Por tipo de operação

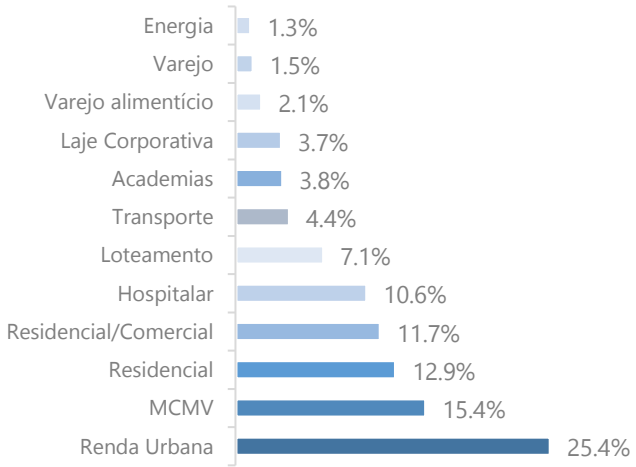



### Indexação e MTM

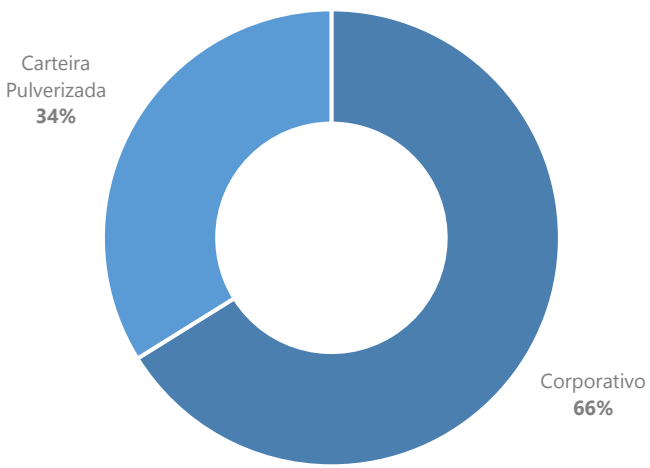



## Carteira de CRI´S

### Por segmento

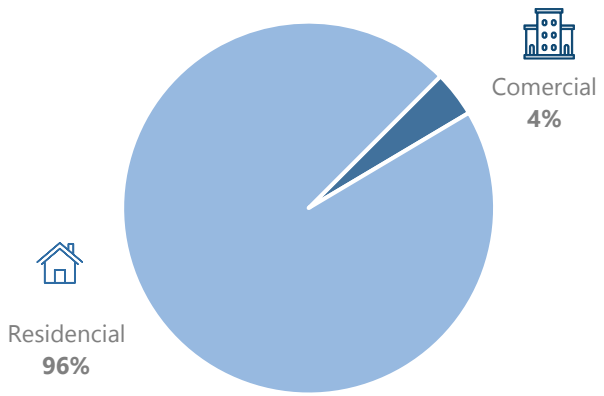



### Por tipo de risco



# Composição do Portfólio

## CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis




## CRI Corporativo – Tipo de Garantia

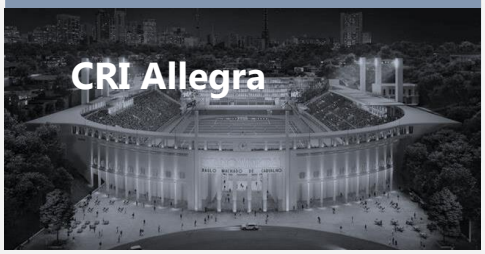
| | AF/hipoteca de imóveis | AF de ações/cotas | Cessão de recebíveis/ dividendos | Aval/fiança | Fundo de reserva | Subordinação |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Allegra | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
| Alphaville | ✓ | | ✓ | | ✓ | |
| Arena MRV | | ✓ | ✓ | | ✓ | |
| Cetilpark | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Coteminas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

# PORD11

Dezembro/2025

## ATIVOS EM CARTEIRA

### CRI Corporativo




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

**Vencimento**
Mar/2027

**Amortização**
Mensal

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

AllegraPacaembu CONCESSIONÁRIA

#### 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

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

**Vencimento**
Jul/2027

**Amortização**
Mensal

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

alphaville urbanismo

#### 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

**Taxa**
CDI + 5.25% a.a.

**Vencimento**
Set/2029

**Amortização**
Mensal

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

ARENAMRV

#### 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.

# PORD11

Dezembro/2025

## ATIVOS EM CARTEIRA

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

CRI Corporativo

### CRI Dasa

**Taxa**
CDI + 0.80% a.a.

**Vencimento**
Out/2027

**Amortização**
Bullet

**Garantias**
- Clean – Risco Balanço Dasa

**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.

**Comentários**

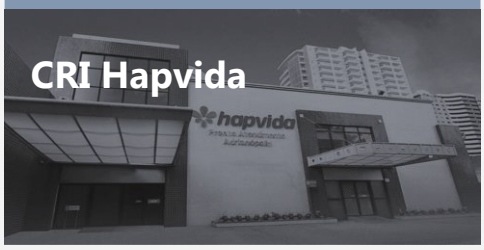
Dasa é a maior rede de laboratórios e análises clínicas do país. Com uma agenda forte de desalavancagem, no ano passado estruturou uma joint-venture com a Amil que permitiu uma redução da dívida e maior foco no seu negócio de Diagnósticos. Desde então os resultados vem melhorando paulatinamente.

# PORD11

Dezembro/2025

## ATIVOS EM CARTEIRA

### CRI Corporativo




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

**Vencimento**
Dez/2031

**Amortização**
Semestral

**Garantias**
- Clean – Risco Balanço Hapvida

**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.

### CRI Corporativo

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

**Vencimento**
Out/2027

**Amortização**
Mensal

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

**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

**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.

# PORD11

Dezembro/2025

## ATIVOS EM CARTEIRA

**CRI Pulverizado**

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

**Vencimento**
Mar/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 Corporativo**

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

**Vencimento**
Jun/2028

**Amortização**
Mensal

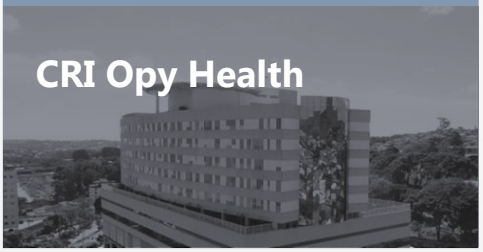
**Garantias**
- Aval/Fiança
- Cessão Fiduciária de Recebíveis

### 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.

**CRI Corporativo**




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

**Vencimento**
Ago/2031

**Amortização**
Customizada

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

### Comentários

Controlada pelo **BTG Pactual**, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de três concessões de hospitais, em Belo Horizonte, Manaus e Goiânia.

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.

# PORD11

Dezembro/2025

## ATIVOS EM CARTEIRA

### CRI Corporativo

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

**Vencimento**
Set/2031

**Amortização**
Mensal

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

**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 (BLCA11).

### CRI Corporativo

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

**Vencimento**
Fev/2045

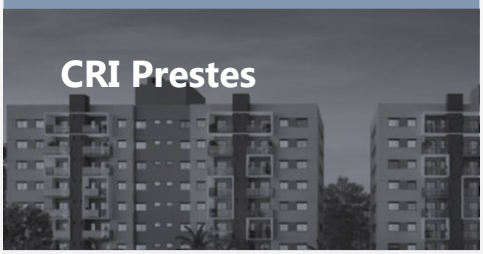
**Amortização**
Mensal

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

**Comentários**

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

### CRI Corporativo




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

**Vencimento**
Out/2026

**Amortização**
Mensal

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

**Comentários**

A **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).

# PORD11

Dezembro/2025

## ATIVOS EM CARTEIRA

### CRI Corporativo

**Taxa**
IPCA + 10.50% a.a.

**Vencimento**
Mai/2037

**Amortização**
Mensal

**Garantias**
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Cessão Fiduciária de Aluguéis
- AF de cotas da SPE
- Fundo de Reserva
- Aval dos sócios

**Comentários**

A **Sinart** é uma das maiores operadoras de terminais rodoviários do país, com presença em mais de 15 estados brasileiros com fluxo anual de passageiros superando os 80 milhões. A nova emissão será na subsidiaria do novo terminal rodoviário de Salvador para financiar o termino de obra.

### CRI Corporativo

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

**Vencimento**
Out/2029

**Amortização**
Semestral

**Garantias**
- Clean – Risco Balanço Smartfit

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

**Vencimento**
Out/2029

**Amortização**
Semestral

**Garantias**
- Clean – Risco Balanço Smartfit

**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.

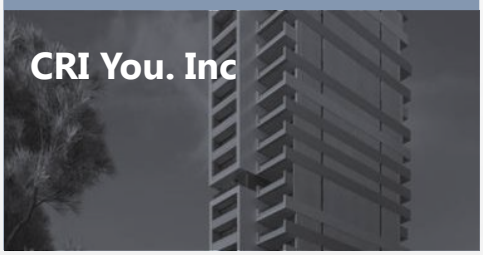
# PORD11

Dezembro/2025

## ATIVOS EM CARTEIRA

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

you,inc

**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

### CRI Zircon

**Taxa**
CDI + 4.00% a.a.

**Vencimento**
Jun/2031

**Amortização**
Mensal

**Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval dos sócios
- Fundo de Reserva

ZARIN

**Comentários**

A emissão foi realizada pela Zircon, subsidiária do grupo Zarin. Fundado em 2008, o Grupo Zarin atua em diversas frentes do mercado imobiliário, incluindo loteamento, incorporação (vertical e horizontal) e galpões logísticos, e possui um vasto histórico de empreendimentos entregues. A emissão na Zircon tem como finalidade o reperfilamento da dívida da empresa.

.

Debênture Corporativa

### Debênture JHSFA3

**Taxa de emissão**
CDI + 2.20% a.a.

**Taxa de aquisição**
CDI + 1.58% a.a.

**Vencimento**
Dez/2027

**Amortização**
Mensal

**Garantias**
- Clean – Risco Balanço JHSF

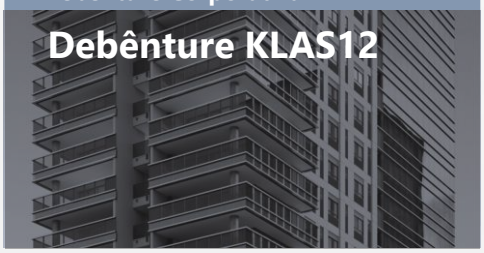
JHSF

**Comentários**

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

Debênture Corporativa

## Debênture KLAS12



**Taxa**
CDI + 2.80% a.a.

**Vencimento**
Ago/2026

**Amortização**
Mensal

**Garantias**
- Clean – Risco Balanço Kallas

### Comentários

O Grupo Kallas foi fundado em 1983 pelo engenheiro Emílio Kallas. A empresa atua como incorporadora e construtora, desenvolvendo empreendimentos residenciais, com presença tanto no MCMV quanto no médio e alto padrão.

Debênture Corporativa

## 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

| | |
|---|---|
| **Periodicidade dos Dividendos** | Mensal |
| **Número de cotistas*** | 46.605 |
| **Patrimônio Líquido*** | R$ 357.626.443,71 |
| **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*** | 9,54 |
| **Valor de Mercado da Cota*** | 8,15 |
| **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*

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: http://www.oliveiratrust.com.br/portal/

POLO
capital management

www.polocapital.com