

Características Gerais

Estratégia e Objetivo

O Polo FII II tem como objetivo proporcionar ao cotista um retorno superior ao benchmark (taxa do IMA-B divulgado pela ANBIMA), investindo em uma carteira de recebíveis imobiliários de risco relativamente baixo.

O portfólio do Polo FII II consiste primordialmente em CRIs pulverizados com garantias em imóvel performado, CRIs corporativos com alienação fiduciária de imóvel performado ou cessão de recebíveis, além de CRIs lastrados em cessão de rendas de aluguel. Tem como estratégia satélite CRIs pulverizados residencial/comercial performados mezanino e/ou subordinados e FIIs como instrumento de carregamento e/ou ganho de capital.

Características

- Código de Negociação: PORD 11
- Periodicidade dos Dividendos: Mensal
- Número de cotistas: 4.448
- Patrimônio Líquido: R\$ 199,109,882.97
- 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, paga até o 5º dia útil de cada mês.
- Data de pagamento da venda das cotas: D+2 na Bovespa.
- Administrador: Oliveira Trust DTVM S.A.
- Custodiante: Oliveira Trust DTVM S.A.
- Auditor: Ernst & Young 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

O Gestor

A Polo Capital é uma gestora com mais de 18 anos de histórico, sendo que seus sócios fundadores seguem atuando no dia a dia da gestão dos fundos. O grupo possui cerca de R\$ 2.9bi sob gestão e conta com uma equipe de cerca de 47 pessoas. A gestora atua em diferentes segmentos: Crédito Privado e Imobiliário, Recuperação de Crédito, "Special Situations", Ações e Macro, e essa presença em diferentes setores proporciona uma importante sinergia informacional e de análise de investimentos, beneficiando todas as diferentes equipes.

A área de crédito da Polo Capital possui mais de 15 anos de histórico com longo *track record* em originação, estruturação e recuperação de crédito. Além da expertise geral em crédito, a casa possui um foco importante em crédito imobiliário.



O Fundo

O PORD11 foi lançado em 2012, com uma estratégia focada em uma composição de ativos com baixo risco e alto nível de colateralização. O portfólio se mostrou bastante resiliente no pico de inadimplência vivenciado na última crise. Desde o início, a subordinação é muito superior ao saldo devedor dos contratos inadimplentes. Ou seja, mesmo que toda a inadimplência resultasse em perda (cenário muito conservador e improvável devido às garantias reais), as tranches detidas pelo Fundo não teriam impacto.

Estratégia Core

- CRIs pulverizados com garantia de imóvel residencial ou comercial performado nas tranches:
 - sênior e mezanino;
 - única;
- CRIs corporativos que apresentem garantias reais, tais como:
 - alienação fiduciária de imóvel performado;
 - cessão fiduciária de fluxo de aluguel;
 - aval das demais companhias do grupo e dos sócios.
- CRIs lastreados em cessão definitiva de rendas de aluguel, preferencialmente contratos atípicos;

Estratégia Satélite

- CRIs pulverizados residencial/comercial performados mezanino e/ou subordinados
- CRIs pulverizados de loteamento
- Home Equity Loans
- CRIs com garantia de imóveis não performados
- CRIs sem garantia real
- FIIs como instrumento de carregamento e/ou ganho de capital.



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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/>

Comentários da Gestão

Apreciação da Cota Patrimonial	1,23%
Distribuição set/20	R\$ 0,82/cota
Dividend Yield set/20	0,83%, considerando o preço de mercado da cota de R\$ 99,80
Distribuição Acumulada 2020	R\$ 6,55
Dividend Yield Acumulado 2020	7,02%, considerando o preço de mercado da cota de R\$ 99,80
Aquisição de CRI	Volume total de R\$ 18,5 milhões

Setembro foi mais um mês bastante positivo para o Fundo. Conforme exposto na tabela acima, tivemos aumento da rentabilidade distribuída para o cotista, a liquidação de uma operação relevante de CRI Corporativo, realizações importantes e bem sucedidas na estratégia de FIIs, captura do aumento da alta do IGP-M e IPCA, primordialmente, nos CRIs Pulverizados (carteira de financiamento imobiliário) e perspectiva positiva para a liquidação de novos *deals* até o final desse ano.

De acordo com o mencionado na carta anterior, concretizamos a liquidação de um CRI Corporativo na primeira quinzena de setembro. O volume total do *deal* e do investimento do Fundo foi de R\$ 18,5 milhões, com a remuneração de CDI+8%aa. A operação tem como lastro contrato de locação e conta com garantias como cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de imóvel, fundo de reserva e aval. O PORD11 foi o único participante da operação.

A devedora do CRI é a empresa ALCOLINA QUÍMICA E DERIVADOS, que atua no mercado há mais de 20 anos com soluções químicas utilizadas na indústria do agronegócio, papel e celulose, frigoríficos, além de também possuir linha de produtos para tratamento de águas e efluentes. A empresa tinha alavancagem *pré-money* de ~1,0x dívida líquida/EBITDA, ou seja, uma estrutura de capital bastante conservadora. Cerca de 70% dos recursos serão usados para pré-pagar dívidas bancárias e o restante para expansão, de forma que a alavancagem seguirá em níveis bem baixos. A empresa pagou a primeira parcela de juros dentro do próprio mês da liquidação.

Em relação à carteira de FIIs, permanecemos com a estratégia tática de manter/alocar na carteira fundos do segmento de logística e lajes corporativas. Algumas posições foram zeradas tendo em vista a oportunidade de ganhos de capital relevantes observados no período.

Conforme esperado, em setembro tivemos a captura da alta do IGP-M (1.56%) e IPCA (0.26%) referente ao mês de junho/20, como detalhamos na [carta de Agosto](#), a carteira de CRIs normalmente tem a correção do indexador defasada em 3 meses. Esse cenário base positivo será refletido nos *yields* dos próximos meses.



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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/>

Comentários da Gestão

Mês equivalente para correção CRI	Mês indicador	IGPM do mês (em %)	IPCA do mês (em %)
Nov/2020	Ago/2020	2.74%	0.24%
Out/2020	Jul/2020	2.23%	0.36%
Set/2020	Jun/2020	1.56%	0.26%
Ago/2020	Mai/2020	0.28%	-0.38%

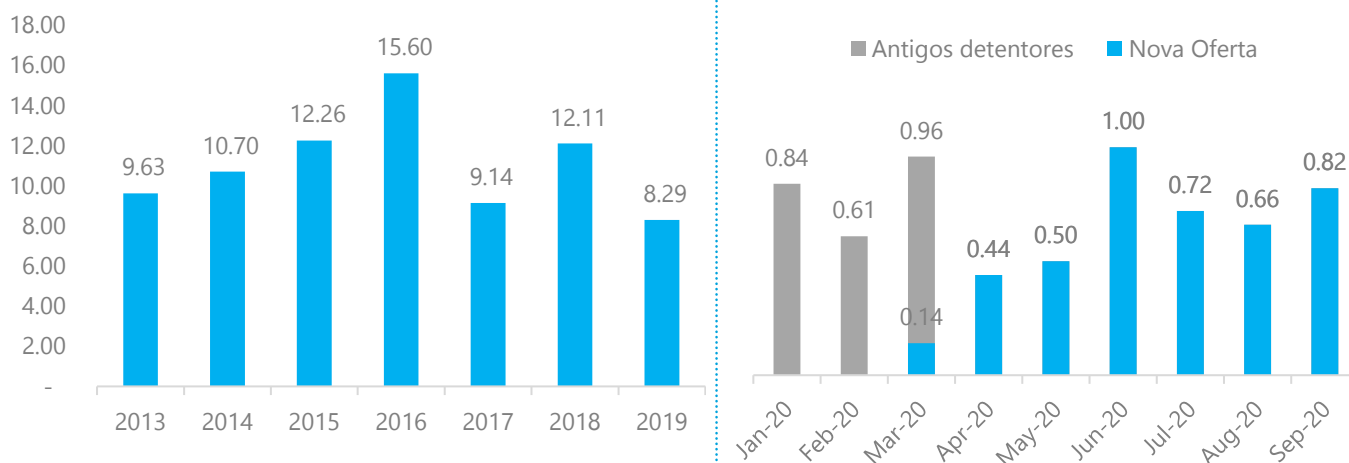
Ainda sobre os índices de inflação, observamos que o aumento do IGP-M e IPCA pressionou a curva de juros, refletindo na abertura das taxas. Isso indica a exigência por maiores prêmios de risco no longo prazo e/ou expectativa de juros maiores à frente. Para o universo de fundos de papel, esse movimento pode ser relativamente positivo. Falamos um pouco mais sobre esse ponto no [artigo publicado no blog do Clube FII](#). Vale a pena a leitura!

No que diz respeito a novos negócios, a operação aprovada com investimento pelo Fundo de, aproximadamente, R\$ 18 milhões, está em fase de *due diligence* e elaboração de minutas. A previsão de liquidação é novembro/20. Além disso, estamos em tratativas avançadas para estruturar dois outros *deals* com liquidações previstas para dezembro/20. Essas operações demandarão o uso integral do caixa do Fundo e a expectativa é de que a geração nominal de renda do Fundo seja por volta de 8%aa. O time de gestão está bastante focado e vislumbra um panorama bastante favorável para o crescimento do PORD11.



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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/>

Histórico Distribuição por cota



Performance Acumulada

	SETEMBRO 2020	INÍCIO
FUNDO	1.23%	123.81%
PERFORMANCE AJUSTADA ¹	1.23%	132.41%
Benchmark ²	0.19%	127.06%

Cota e Patrimônio

COTA	PL MÉDIO (12M) ³	PL ÚLTIMO DIA DO MÊS
100.92525412	151.9 MM	199.1 MM

¹ Performance ajustada excluindo os custos de distribuição da 2ª oferta do Fundo. ² 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. ³ Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.

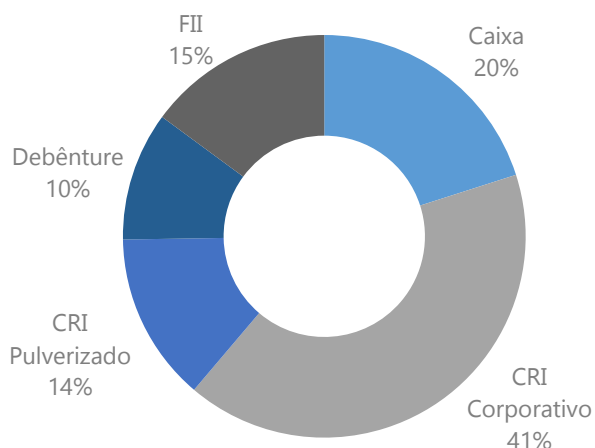
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Sep-20	Aug-20	Acum. 2020
Receitas			
CRI - Juros	1,256,976	527,074	7,440,966
Ganhos Realizados FII	441,403	349,308	2,639,359
Debêntures - Juros	191,274	82,741	551,147
Liquidez	68,428	17,045	850,242
Total Receitas	1,958,081	976,168	11,481,713
(-) Despesas	(255,227)	(155,598)	(1,577,604)
Rendimento Final	1,702,854	820,570	9,904,109
(-) Reservas*	(85,121)	-	(556,824)
(+) Rendimentos Acum. Não distribuídos	-	478,971	1,375,454
Rendimento Distribuído	1,617,733	1,299,542	10,722,740
Quantidade de Cotas	1,972,845	1,972,845	-
Rendimento/Cota Total	0.82	0.66	6.55



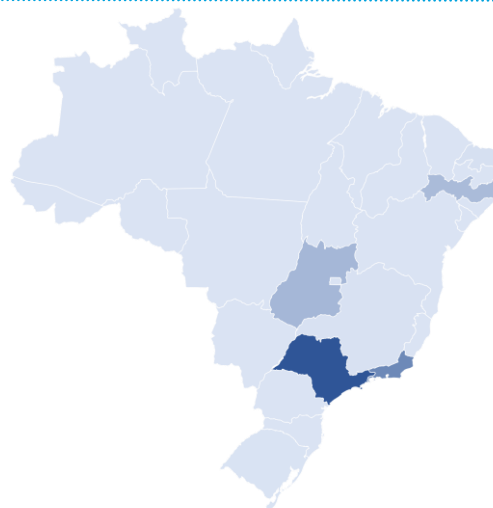
(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. 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/>

Composição do Portfólio

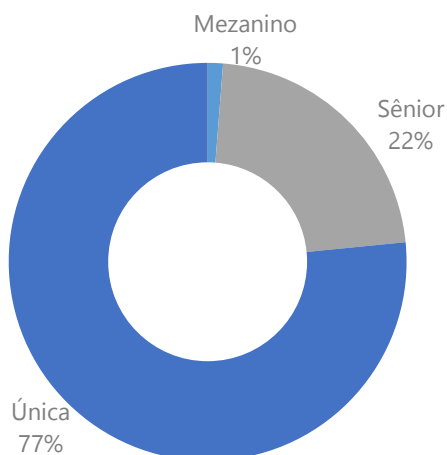
Breakdown da Carteria



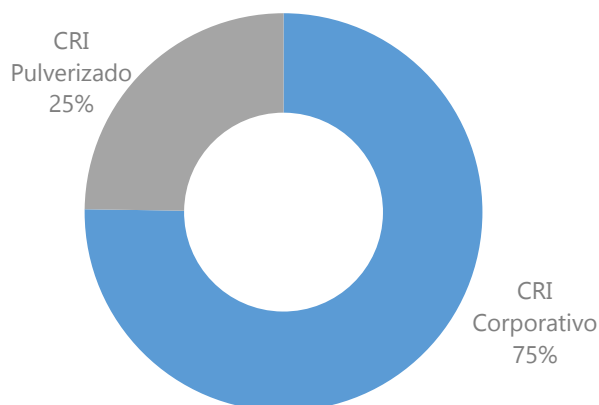
CRI por Região



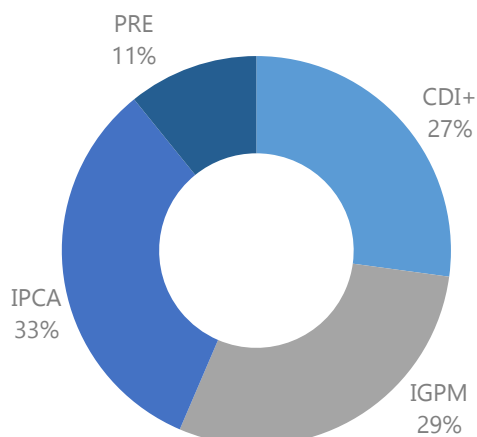
CRIs por Senioridade



Por tipo de CRI



CRI por Indexador



Carteria por Indicador & Taxa Média

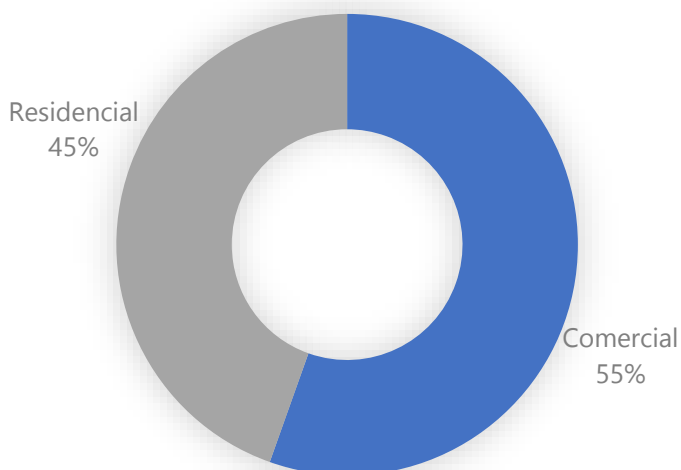
Indexador	Taxa Média (%a.a.)	% do Portfólio
CDI+	4.63%	24.88%
IGPM+	9.04%	15.68%
IPCA+	7.56%	17.52%
PRE	15.00%	5.79%
N/A (FII)	N/A	14.90%



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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/>

CRI PULVERIZADO

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Pulverizado – Características

Quantidade	14 CRIs
LTV Médio	71.32%
Subordinação Média	49.75%
Spread	IPCA + 9,69% a.a.
Originadores	13
Volume	R\$ 27 MM
Amortização	PMTs Mensais
Tipos de Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou Coobrigação do cedente

CRI Pulverizado – Características

Baixo risco

- Empréstimos lastreados em recebíveis de créditos imobiliários (CCI) pulverizados por um grande número de sacados e adquiridos junto a diversas incorporadoras
- Ativos com proteção contra pré-pagamento (caso sejam adquiridos com ágio)
- Foco em contratos "seasoned", com bom histórico de pagamentos e adimplentes
- Ativos atrelados a índices de correção monetária (IGPM, IPCA ou INCC)

Alto nível de colateralização

- Recebíveis com a garantia da Alienação Fiduciária do imóvel ou coobrigação das Incorporadoras
- LTV (*Loan to value*) projetado máximo de 80%, sendo a maioria dos empréstimos também com LTV < 70% individualmente
- Seleção de empreendimentos com vendas bem-sucedidas na visão do Gestor

Diversificação

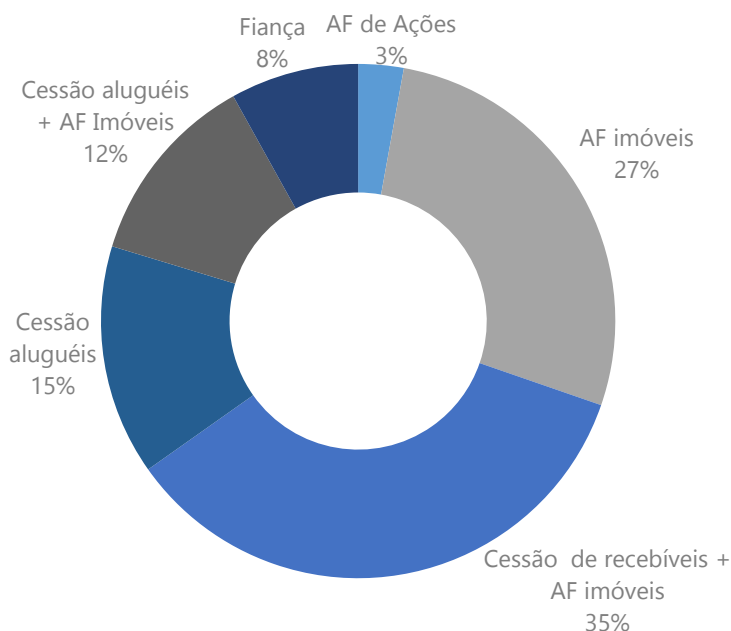
- Por sacado e por tipo de atividade profissional do sacado
- Por cedente
- Por geografia
- Por característica de empreendimentos



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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/>

CRI CORPORATIVO

CRI Corporativo – Tipo de garantia



CRI Corporativo – Características

Quantidade	10 CRIs
LTV Médio	55%
Spread	IPCA + 7,62% a.a.
Originadores	11
Volume	R\$ 83 MM
Amortização	PMTs Mensais
Tipos de Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis Cessão Fiduciária de Aluguéis e/ou receitas Alienação Fiduciária de Ações Aval da holding/ acionistas

CRI Corporativo – Análise

Baixo risco

- Companhias com capacidade de pagamento, receitas replicáveis e negócios estáveis na visão do Gestor
- Busca por operações estruturadas:
 - Fluxo de recebíveis
 - Fluxo de receitas
 - Garantias reais.

Alto nível de colateralização

- Alienação Fiduciária de imóvel
- Cessão fiduciária de fluxo de contratos de aluguel (de preferência atípico), cessão de receitas futuras, etc
- Razão de cobertura projetada: LTV < 80% (AF) , cobertura de fluxo/serviço da dívida > 150% (cessão)

Oportunidade

- Em geral, na visão do Gestor, companhias Middle-Market que não são atendidas por grandes mesas de DCM e cujo custo de captação em bancos é muito elevado. Não significa qualidade ruim, e sim companhias "órfãs".



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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 FII Recebíveis Imobiliários II

SETEMBRO 2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

POLO
capital management

ATIVOS EM CARTEIRA RENDA FIXA

CRI	Tipo	Tranche	% PL	Financeiro	Emissor	Devedor	Vencimento	Indexador	Spread
CRI Pulverizado 02	CRI Pulverizado	Sênior	1.08%	2,144.41	Octante	Pulverizado	fev'24	IGPM	8.0%aa
CRI Pulverizado 21	CRI Pulverizado	Sênior	1.00%	1,989.06	Polo Sec	Pulverizado	set'24	IGPM	8.5%aa
CRI Pulverizado 31	CRI Pulverizado	Sênior	0.24%	470.51	Polo Sec	Pulverizado	jul'21	IGPM	9.5%aa
CRI Pulverizado 34	CRI Pulverizado	Sênior	0.99%	1,971.73	Polo Sec	Pulverizado	jul'21	IGPM	9.5%aa
CRI Pulverizado 37	CRI Pulverizado	Sênior	0.73%	1,456.13	Polo Sec	Pulverizado	mar'22	IGPM	10.0%aa
CRI Pulverizado 40	CRI Pulverizado	Sênior	0.82%	1,642.45	Polo Sec	Pulverizado	fev'23	IGPM	9.75%aa
CRI Pulverizado 44	CRI Pulverizado	Sênior	1.18%	2,359.11	Polo Sec	Pulverizado	nov'22	IGPM	10.0%aa
CRI Pulverizado 47	CRI Pulverizado	Sênior	0.38%	762.09	Polo Sec	Pulverizado	jan'23	IGPM	10.0%aa
CRI Pulverizado 50	CRI Pulverizado	Sênior	0.59%	1,184.03	Polo Sec	Pulverizado	dez'21	IGPM	9.5%aa
CRI Pulverizado 53	CRI Pulverizado	Sênior	0.91%	1,821.65	Polo Sec	Pulverizado	jun'28	IGPM	8.0%aa
CRI Pulverizado 56	CRI Pulverizado	Sênior	0.31%	619.11	Polo Sec	Pulverizado	ago'24	IGPM	7.0%aa
CRI Pulverizado 60	CRI Pulverizado	Mezanino	0.69%	1,365.65	Polo Sec	Pulverizado	abr'24	IPCA	7.5%aa
CRI Pulverizado 62	CRI Pulverizado	Sênior	2.84%	5,656.95	Polo Sec	Pulverizado	set'30	IPCA	8.0%aa
CRI Mozak	CRI Corporativo	Única	1.19%	11,665.68	Polo Sec	Mosak - BSD Empreendimentos Imobiliários Ltda	jun'21	PRE	15.45%aa
CRI Tellus	CRI Corporativo	Sênior	5.86%	10,136.90	Habitasec	Tellus III Holding S.A. Company	mai'31	IPCA	6.45%aa
Cri São Carlos	CRI Corporativo	Mezanino	5.09%	3,197.38	Brazilians Securities	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	ago'24	IPCA	6.5%aa
CRI Rio Ave	CRI Corporativo	Única	1.61%	11,078.92	ISEC	Rio Ave Investimentos Ltda	out'28	IPCA	8.5%aa
CRI Socicam	CRI Corporativo	Sênior	5.56%	12,003.44	Reit Sec	Socicam	dez'26	IGPM	9.0%aa
CRI Pulverizado 14	CRI Pulverizado	Sênior	6.03%	3,840.00	Fortsec	SPE Olímpia Park Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.	fev'26	IPCA	8.0%aa
CRI Even II	CRI Corporativo	Única	1.93%	6,685.34	Habitasec	Even Construtora e Incorporadora S.A.	nov'22	CDI+	3.0%aa
CRI HELBOR VII	CRI Corporativo	Única	3.36%	4,020.39	Ourinvest	Helbor Empreendimento S.A.	dez'24	CDI+	1.5%aa
CRI Módena & Cipel	CRI Corporativo	Única	2.02%	3,151.37	Habitasec	Projeto Sky Terrenos SPE Ltda	jul'25	IGPM	9.0%aa
CRI Alcolina	CRI Corporativo	Única	1.58%	18,549.29	Polo Sec	Alcolina Química e Derivados Ltda.	ago'25	CDI+	8.0%aa
CRI Reserva Uno	CRI Corporativo	Sênior	1.19%	2,362.73	Polo Sec				
TEND15	Debêntures		2.56%	5,097.71	TENDA			CDI+	1.4%aa
TRIS16	Debêntures		7.91%	15,758.28	TRISUL			CDI+	3.2%aa



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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 que 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 FII Recebíveis Imobiliários II

SETEMBRO 2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

POLO
capital management

ATIVOS EM CARTEIRA FII

CRI	% PL	Financeiro	Emissor
FII CIBRASEC	0.01%	10.94	FII CIBRASEC
BTLG12	0.00%	1.19	FII TRX LOG
GTWR11	2.70%	5,384.48	FII G TOWERS
LFTT11	1.02%	2,040.00	LOFT II FII
LOFT13B	4.89%	9,733.15	FII LOFT I
OULG11	2.13%	4,231.99	FII PEDRA D
RECT11	1.16%	2,314.02	FII UBSOFFIC
VILG11	1.81%	3,609.35	FII VINCILOG
VINO11	0.36%	712.67	FII VINC COR
VINO13	0.55%	1,089.56	FII VINC COR
VINO14	0.44%	882.26	FII VINC COR



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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/>

Ativos em Carteira

CRI Mozak	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	Contrato de Financiamento Imobiliário	<ul style="list-style-type: none"> Alienação fiduciária de imóveis Imóvel comercial no Leblon, Rio de Janeiro, RJ Valor de Mercado: R\$ 34.7 mm Valor de liquidação forçada: R\$ 24.3 mm Aval dos sócios 	A Mozak Engenharia é uma construtora que atua há mais de 22 anos no mercado imobiliário do Rio de Janeiro, entregando ao longo desses anos mais de 46 empreendimentos.
Risco	MZA Empr. Imobiliários		
Indexador	CDI+		
Taxa	8%a.a.		
Vencimento	Jun/2021		
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 12,4 milhões		
Emissor	Polo Securitizadora S.A.		

CRI Tellus	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	Créditos Imobiliários	<ul style="list-style-type: none"> Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Ações Cessão Fiduciária de Recebíveis Fundo de Liquidez 	A Tellus III Holding S.A. Company foi aberta em 2011 na cidade de Rio de Janeiro e tem atividades na área de incorporação de empreendimentos imobiliários.
Risco	Tellus III Holding S.A Company		
Indexador	IPCA		
Taxa	6.45%		
Vencimento	Mai/2031		
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 10,1 milhões		
Emissor	Habitasec Securitizadora S.A.		

CRI Rio Ave	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	Créditos Imobiliários decorrentes de CCB emitida pela Rio Ave Investimentos LTDA.	<ul style="list-style-type: none"> Alienação Fiduciária de Imóveis Residenciais e Comerciais Cessão Fiduciária de recebíveis imobiliários consubstanciados em contratos de locação Fundo de reserva Aval dos sócios e de empresas do grupo 	O Grupo Rio Ave é referência na construção de edifícios residenciais, empresarias e hoteleiros de alto padrão na capital do estado de Pernambuco. Com mais de 40 obras concluídas, 550 mil m². A empresa conta com landbank de mais de 2 mn m².
Risco	Rio Ave Investimentos LTDA		
Indexador	IPCA		
Taxa	8.50%		
Vencimento	Out/2028		
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 11,1 milhões		
Emissor	Isec Securitizadora S.A.		



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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 FII Recebíveis Imobiliários II

SETEMBRO 2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

POLO
capital management

Ativos em Carteira

CRI Socicam	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	Contrato de Locação	<ul style="list-style-type: none"> Fundo de Reserva Fiança da FMFS Participações e Empreendimentos Ltda. 	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>A Socicam venceu licitação em Jan/16 para administrar a gestão da área comercial do Aeroporto Internacional de Goiânia.</p>
Risco	Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda.		
Indexador	IGP-M		
Taxa	9%a.a.		
Vencimento	Dez/2026		
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 11,8 milhões		
Emissor	Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.		

CRI São Carlos	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	Debêntures	<ul style="list-style-type: none"> Cessão Fiduciária Regime Fiduciário Fiança Alienação Fiduciária 	<p>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.</p>
Risco	Best Center Emp. e Participações LTDA		
Indexador	IPCA		
Taxa	6.50%		
Vencimento	Ago/2024		
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 3,3 milhões		
Emissor	Brazilian Securities Companhia de Securitização		

CRI Even II	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	Debêntures	<ul style="list-style-type: none"> Fiança Eventual Cessão de dividendos Eventual Alienação Fiduciária de Cotas 	<p>A Even é uma construtora e incorporadora brasileira focada em imóveis residenciais e comerciais, com investimentos concentrados nas regiões metropolitanas dos estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais, São Paulo e Rio Grande do Sul. A Companhia deu início às suas operações em 2002.</p>
Risco	Even Construtora e Incorporadora S.A.		
Indexador	CDI		
Taxa	3.00%		
Vencimento	Nov/2022		
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 6,9 milhões		
Emissor	Habitasec Securitizadora S.A.		



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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/>

Ativos em Carteira

CRI Helbor VII	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	CCB	<ul style="list-style-type: none"> AF Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Fundo de Reserva 	<p>A Helbor é uma incorporadora brasileira com focada em imóveis residenciais e comerciais, com mais de 42 anos de existência, tendo forte presença na região metropolitana de São Paulo. Possui mais de 37,5 mil unidades entregues, presente em 30 cidades e 10 estados.</p>
Risco	Helbor Empreendimentos S.A.		
Indexador	CDI		
Taxa	1.50%a.a.		
Vencimento	Dez/2024		
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 4,0 milhões		
Emissor	Habitasec Securitizadora S.A.		

CRI Módena & Cipel	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	CCB	<ul style="list-style-type: none"> AF Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Aval dos Sócios da SPE Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fundo de Obra 	<p>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.</p>
Risco	Módena Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Cipel Construtora e Incorporadora Pessine Ltda.		
Indexador	IGPM		
Taxa	9.00%		
Vencimento	Jul/2025		
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 3,1 milhões		
Emissor	Ourinvest Securitizadora S.A.		

CRI Alcolina	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	Créditos Imobiliários	<ul style="list-style-type: none"> AF Imóveis Cessão Fiduciária de Recebíveis Cessão de aluguéis Fundo de Reserva Aval dos sócios e empresas do Grupo Alcolina 	<p>A Alcolina é uma empresa brasileira que produz químicos o processo de produção diversos produtos voltados para o agronegócio, com foco no setor sucoenergético, 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.</p>
Risco	Alcolina Química e Derivados Ltda.		
Indexador	CDI		
Taxa	8.00%a.a.		
Vencimento	Ago/2025		
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 18,5 milhões		
Emissor	Polo Securitizadora S.A.		



(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. 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/>