

CARTA MENSAL

Julho/2026

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

Julho/2026

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO

R\$312,4 MM

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$355,5 MM

COTA
MERCADO

R\$8,38

COTA
PATRIMONIAL

R\$9,53

P/VP

0.88 X

DURATION

3.23

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)

R\$0,098

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

R\$1,189

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)

1,17%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)

14,19%

Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,098 por cota referente à competência de Julho/26. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,19 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 14,19% ao ano (cota base R\$ 8,38) ou IPCA + 9,04% (IPCA + 11,43% com o *Gross Up* de IR) considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (maio/26). **Vale destacar que o Fundo possui R\$ 0,029 por cota de inflação acumulada ainda não distribuídos.**

Panorama Macro

No cenário internacional, o conflito no Oriente Médio seguiu como o principal condutor dos mercados. O acordo firmado em junho expirou sem renovação, o que tornou a imprimir volatilidade aos mercados. Nos EUA, a inflação de julho veio em linha com o consenso, com o índice cheio avançando +0,1% m/m desacelerando de +3,5% para +3,4% a/a, enquanto o núcleo subiu +0,2% m/m e desacelerou de +2,6% para +2,5% a/a. Nesse contexto, o FOMC manteve os juros na faixa de 3,50% a 3,75% na reunião de julho, mas por 9 votos a 3, com os três dissidentes votando por alta de 25 bps. A ata revelou um comitê ainda mais dividido do que a votação sugeria, com muitos participantes avaliando que o aperto adicional provavelmente seria necessário caso a inflação não recuasse. Desde então, o payroll de julho trouxe surpresa negativa: -23 mil vagas, contra consenso de +80 mil, e a contração das vendas no varejo reduziu a probabilidade de alta em setembro, deslocando o foco para a comunicação de Jackson Hole.

No cenário doméstico, a atividade econômica continuou mostrando moderação gradual no ritmo de crescimento, embora com sinais ainda ambíguos. O desemprego recuou para 5,4%, ainda na mínima histórica, e o rendimento real médio cresceu +2,8% a/a, indicando que o mercado de trabalho permanece apertado. Em paralelo, indicadores de consumo mostraram desaceleração, com indicadores do varejo mostrando retração e de serviços com estabilidade na margem. Nesse contexto, o Copom reduziu a Selic em 25 bps, para 14% a.a., em decisão unânime, e a ata reforçou o tom de cautela, sem sinalização quanto aos próximos passos, mas reforçando que o balanço de riscos permaneceu mais elevado que o usual, com assimetria altista. Apesar da incerteza em torno da próxima reunião, o consenso de mercado continua sendo de que haverá pouco espaço para uma maior extensão do afrouxamento monetário.

O IPCA de julho ficou em +0,07% m/m, acima da mediana das estimativas de mercado (+0,03%). Com o resultado, a inflação acumulada em 12 meses desacelerou de +4,64% para +4,44% a/a, retornando para dentro do intervalo de tolerância da meta, ainda que distante do centro.

Panorama Macro

A composição, no entanto, trouxe sinais menos benignos na margem, com a inflação de serviços subjacentes trazendo surpresa altista, apesar da desaceleração de +5,00% para +4,92% a/a e de a média dos núcleos ter desacelerado de +4,46% para +4,44%. Os itens intensivos em mão de obra continuaram em ritmo preocupante, com o acumulado em 12 meses acelerando de +7,13% para +7,29%, evidência de que a demanda doméstica e o mercado de trabalho apertado seguiram pressionando os componentes mais inerciais. A leitura de julho, portanto, mantém aberta a porta para a continuidade do ciclo de cortes, mas segue insuficiente para caracterizar progresso relevante quanto à convergência ao centro da meta, o que deve manter as reduções da Selic limitadas em quantidade e magnitude ao longo de 2026.

Comentários da Gestão

Como já mencionado na carta anterior, em julho, seguimos alocando de forma oportunística no mercado secundário, com incrementos em emissores que já conhecemos bem — totalizando 2,45% do PL (R\$ 8,6MM) no mês.

No pipeline proprietário, estamos em estágio avançado de estruturação em três operações que somam 10,4% do PL do Fundo: uma deve ser liquidada ainda este mês e as outras ao longo de setembro. Adicionalmente, temos dois term sheets enviados aguardando retorno das companhias, que somam aproximadamente 6% do PL.

É oportuno contextualizar o momento em que essas operações surgem. Nos últimos anos, os spreads dos CRIs corporativos permaneceram comprimidos: havia capital disponível em excesso e pouca diferenciação na precificação do risco, mesmo em um cenário de juros elevados.

Comentários da Gestão

Como escrevemos em diversas cartas, nossa postura era, e continua a ser, conservadora, de modo que o ambiente de operações com estruturas de garantias fracas e/ou retornos pouco atrativos nos levava a manter o caixa em patamares acima da média histórica.

Vemos que o ambiente de oferta das operações começa a mudar. O mercado imobiliário sente os reflexos de juros altos por muito tempo, com velocidades de vendas em queda, estoque acumulado nos segmentos de médio e alto padrão e acesso mais restrito ao funding bancário. Muitas operações que chegam ao mercado de capitais hoje já vêm com condições mais adequadas ao risco que representam. Esse é exatamente o ambiente que favorece quem faz análise de crédito com rigor. Seguimos priorizando companhias com balanços sólidos, boa cobertura de garantias e exposição a segmentos com demanda mais resiliente ao nível de juros, como o MCMV.

Agradecemos a confiança.

Equipe Polo Capital.

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+	
	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.
R\$ 8.10	17.59%	16.64%	8.57%	7.70%
R\$ 8.15	17.36%	16.42%	8.36%	7.49%
R\$ 8.20	17.14%	16.20%	8.16%	7.29%
R\$ 8.25	16.92%	15.98%	7.96%	7.09%
R\$ 8.30	16.70%	15.76%	7.75%	6.89%
R\$ 8.35	16.48%	15.54%	7.55%	6.69%
Valor da cota a Mercado em 30/Julho	R\$ 8.38	16.35%	7.43%	6.57%
R\$ 8.40	16.27%	15.33%	7.35%	6.49%
R\$ 8.45	16.05%	15.12%	7.16%	6.29%
R\$ 8.50	15.84%	14.91%	6.96%	6.10%
R\$ 8.55	15.63%	14.70%	6.77%	5.91%
R\$ 8.60	15.42%	14.49%	6.57%	5.72%
R\$ 8.65	15.21%	14.29%	6.38%	5.53%

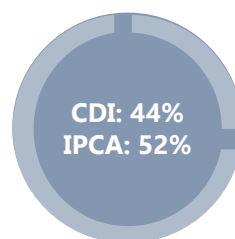
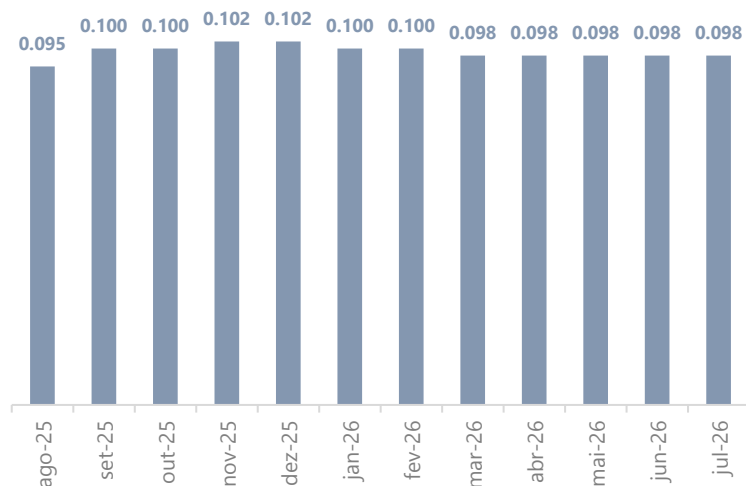
Carrego equivalente na cota patrimonial

R\$ 9.53	11.79%	10.89%	3.22%	2.32%
----------	--------	--------	-------	-------

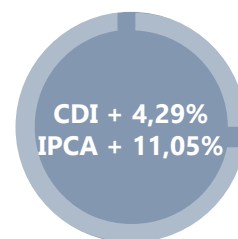
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

Rendimentos Mensais (últimos 12m)

Indexação da carteira de CRI



Indexação da Carteira



Spread MTM Médio por indexador (a.a)

Performance

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jul-26	Jun-26	Mai-26	Acum. 2026	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	3,091,514	2,480,235	3,283,843	19,534,722	17,396,001	33,349,895
Ganhos Realizados FII	361,007	360,251	351,137	2,283,060	2,008,512	4,715,418
Debêntures - Juros	-	-	-	452,723	382,383	1,101,166
Adiantamento de Operações	-	-	-	-	-	362,561
Total Ativos	3,452,521	2,840,486	3,634,980	23,224,795	19,786,896	39,529,041
Resultado Financeiro				-		
Receitas Financeiras	928,254	1,026,495	1,055,878	6,841,847	5,864,431	11,668,862
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	928,254	1,026,495	1,055,878	6,841,847	5,864,431	11,668,862
Despesas do Fundo	(592,793)	(600,560)	(620,521)	(4,326,833)	(3,589,976)	(7,380,935)
Resultado Total	3,787,982	3,266,421	4,070,336	25,739,810	22,061,352	43,816,969
Rendimento Distribuído	3,653,808	3,653,808	3,653,808	25,725,788	21,997,413	44,330,379
Rendimento/Cota Total	0.098	0.098	0.098	0.690	0.590	1.189

Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	8,727
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	134,175
Resultado Acumulado Não distribuído Final	142,901

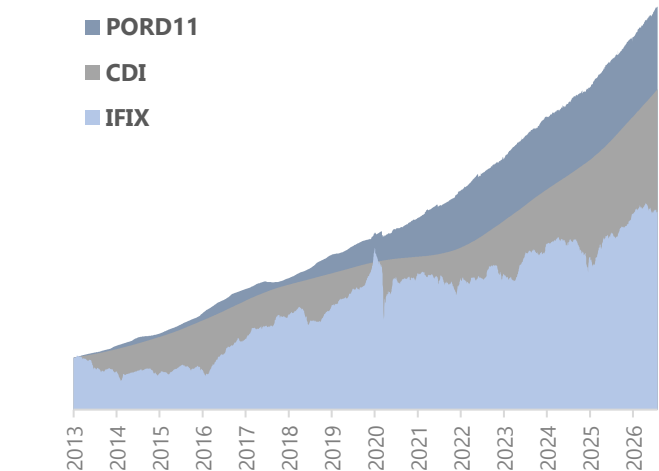
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Performance Acumulada

	Julho	2026	INÍCIO
FUNDO	1,11%	7,41%	355,96%
Benchmark ¹	0,76%	4,55%	218,93%

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

Rentabilidade Efetiva vs IFIX



Histórico Distribuição por cota



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

Ativos em carteira

[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

[CADASTRE-SE NA LISTA DE TRANSMISSÃO](#)

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.5%	IPCA	9.25% a.a.	13.41% a.a.	jul'31
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	4.8%	IPCA	7.36% a.a.	8.88% a.a.	ago'31
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	4.2%	CDI+	5.00% a.a.	5.63% a.a.	set'29
CRI Cetilpark Senior	24F1236375	Corporativo	Sênior	Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda.	4.1%	CDI+	5.20% a.a.	5.20% a.a.	jun'29
CRI - Pro Solutio Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4.0%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
CRI Ânima	22L1465644	Corporativo	Sênior	Ânima Holding S.A.	3.5%	CDI+	1.65% a.a.	1.71% a.a.	dez'29
CRI SINART	25E3766887	Corporativo	Única	NTRS Novo Terminal Rodoviário de Salvador SPE Ltda.	3.1%	IPCA	10.50% a.a.	10.73% a.a.	mai'37
CRI Zircon	25I3552761	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.7%	CDI+	4.00% a.a.	4.00% a.a.	jun'31
CRI - Pontte 1	25C2809326	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.7%	IPCA	9.50% a.a.	10.05% a.a.	nov'44
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.3%	IPCA	5.92% a.a.	8.14% a.a.	set'31
CRI São Carlos	22E1314836	Corporativo	Única	São Carlos Empreendimentos e Participação S.A.	2.0%	IPCA	7.38% a.a.	10.73% a.a.	set'29
CRI Allegra II	25L1333633	Corporativo	Subordinada	Allegra Pacaembu SPE S.A.	1.9%	CDI+	4.00% a.a.	4.00% a.a.	dec'35
CRI Assaí	21H1078699	Corporativo	Sênior	Sendas Distribuidora S.A.	1.7%	IPCA	5.15% a.a.	11.52% a.a.	out'28
CRI Bralar	26C3493147	Corporativo	Sênior	Probase Construtora Ltda.	1.6%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	mar'32
CRI Hapvida	21K0001812	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos	1.6%	IPCA	5.75% a.a.	17.80% a.a.	dez'31
CRI - Pro Solutio II CDI+	24K1682338	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.5%	CDI+	2.70% a.a.	2.69% a.a.	nov'30
CRI - Pontte 3	26C4223640	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.5%	IPCA	9.48% a.a.	10.06% a.a.	out'45
CRI Patrimar III	23J1333602	Corporativo	Única	Patrimar Engenharia S.A.	1.5%	CDI+	2.00% a.a.	4.07% a.a.	out'28
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	1.4%	CDI+	4.25% a.a.	3.38% a.a.	nov'26
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.4%	IPCA	6.50% a.a.	9.43% a.a.	ago'31
CRI - Pro Solutio Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.4%	IPCA	7.90% a.a.	13.07% a.a.	dez'27
CRI - MRV Flex II S1	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.3%	IPCA	8.25% a.a.	9.61% a.a.	mar'31
CRI Dasa	22J0305579	Corporativo	Única	Diagnósticos da América S.A.	1.2%	CDI+	0.80% a.a.	4.95% a.a.	out'27
CRI Marca Brasil	26E2924725	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.2%	IPCA	14.98% a.a.	15.14% a.a.	mai'29
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	1.0%	IGPM	6.00% a.a.	11.06% a.a.	jul'53
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	0.9%	IPCA	8.77% a.a.	0.00% a.a.	jun'28

Ativos em carteira

CADASTRE-SE NO MAILING

CADASTRE-SE NA LISTA DE TRANSMISSÃO

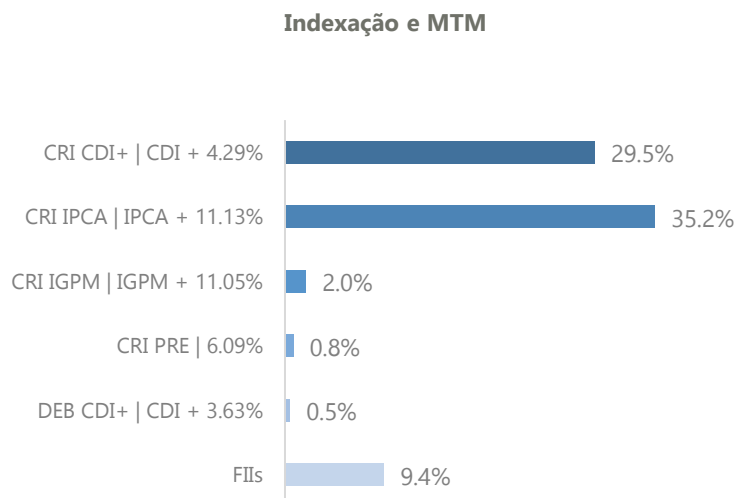
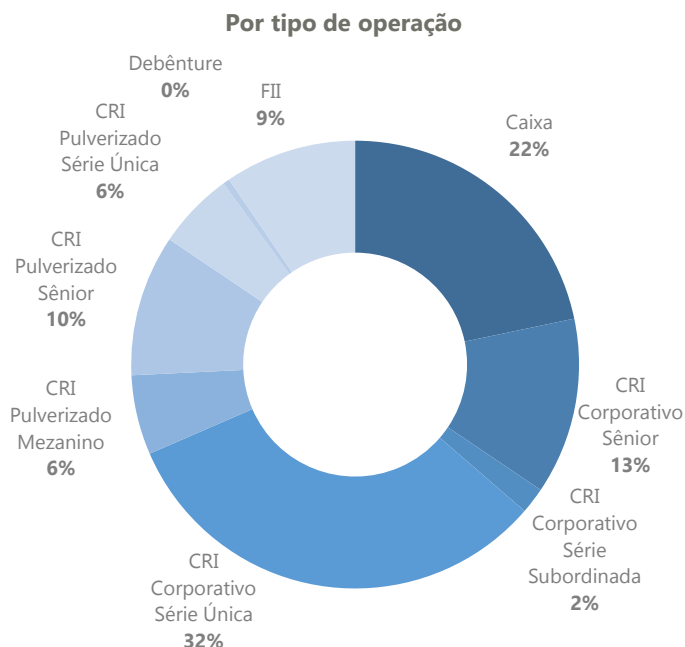
Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.8%	IGPM	7.75% a.a.	10.39% a.a.	jul'53
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	0.8%	IPCA	7.50% a.a.	12.68% a.a.	jul'27
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	0.7%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.6%	PRE	12.74% a.a.	1.95% a.a.	jan'32
CRI Chain	26C6324469	Corporativo	Sênior	Chaincorp Empreendimentos e Participações Ltda.	0.6%	CDI+	4.00% a.a.	4.00% a.a.	out'28
CRI - Pontte 2	25G5830819	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.6%	IPCA	9.49% a.a.	10.07% a.a.	jun'45
KLAS12	KLAS12	Corporativo	Única	Kallas Incorporações	0.5%	CDI+	2.80% a.a.	3.63% a.a.	ago'26
CRI Hapvida II - S2	22K0934880	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos	0.4%	IPCA	7.09 % a.a	17.82% a.a.	dez'29
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.4%	CDI+	7.00% a.a.	0.00% a.a.	jul'25
CRI Smart Fit II	22J0344571	Corporativo	Única	Corporativo	0.3%	IPCA	7.37% a.a.	8.93% a.a.	out'29
CRI Hapvida II - S1	22K0934871	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos	0.3%	CDI+	0.75% a.a.	7.00% a.a.	dez'31
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.3%	IGPM	8.00% a.a.	13.04% a.a.	set'30
CRI Solfacil III	25E3532722	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.2%	PRE	16.50% a.a.	16.50% a.a.	mai'33
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.2%	IPCA	8.00% a.a.	14.73% a.a.	set'30
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.2%	CDI+	3.50% a.a.	1.40% a.a.	jul'28
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	ago'26
CRI Movida II	23J1127308	Corporativo	Única	Movida Participações S.A.	0.1%	CDI+	1.45% a.a.	4.24% a.a.	out'28
CRI Movida I - Sr 3	23F1519397	Corporativo	Única	Movida Participações S.A.	0.0%	IPCA	7.00% a.a.	14.08% a.a.	jun'28
CRI Movida I - Sr 2	23F1514014	Corporativo	Única	Movida Participações S.A.	0.0%	CDI+	1.50% a.a.	3.44% a.a.	jun'28

FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.31%	33,105
FII OURIOLOG	OULG11	Logística	0.21%	734

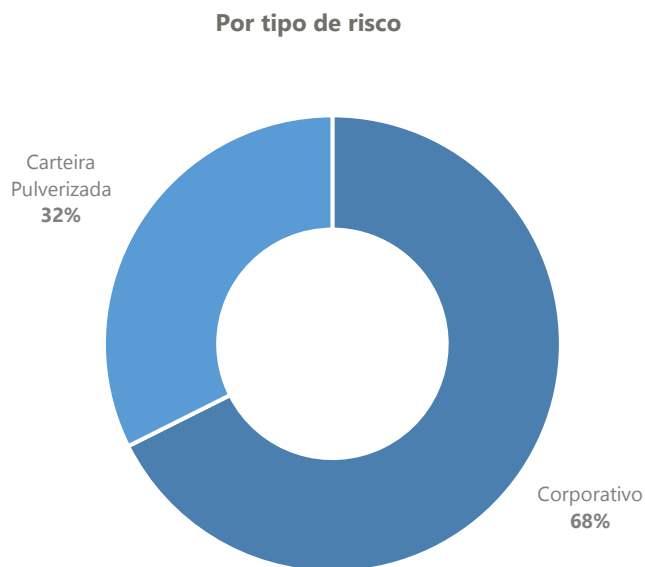
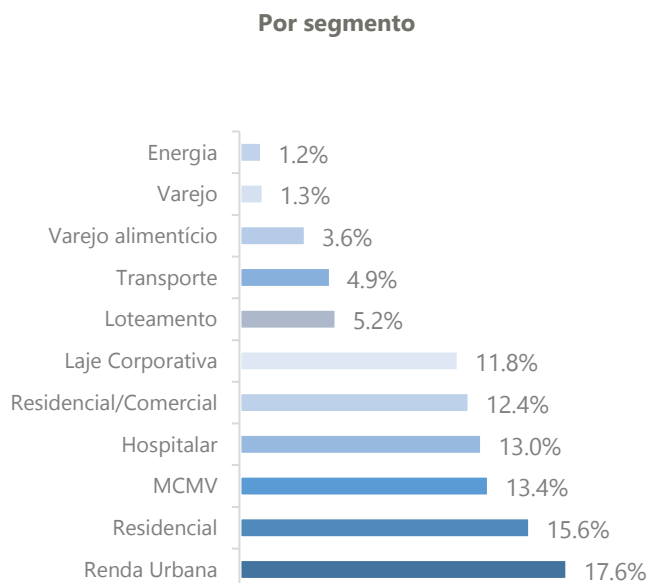
* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)



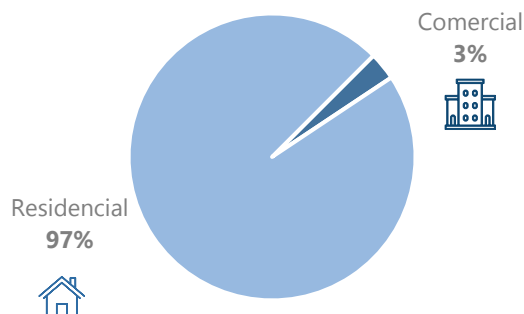
Carteira de CRI'S





Composição do Portfólio

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



	AF/hipoteca de imóveis	AF de ações/cotas	Cessão de recebíveis/dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Allegra		✓	✓	✓	✓	
Alphaville	✓		✓		✓	
Ânima						
Arena MRV		✓	✓		✓	
Assaí Sendas						
Bralar	✓		✓	✓	✓	
Cetilpark	✓		✓	✓	✓	✓
Chaincorp	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Dasa						
Hapvida						
Hapvida II			✓	✓	✓	✓
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Movida						
Novo Mundo			✓	✓		
OPY	✓	✓	✓	✓	✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			
Patrimar III						
Pontte IV	✓				✓	✓
São Carlos						
Sinart		✓	✓	✓	✓	
Smartfit II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Zircon	✓		✓	✓	✓	

[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

[CADASTRE-SE NA LISTA DE TRANSMISSÃO](#)



CRI Corporativo

CRI Allegra II



Taxa

CDI + 4.00% a.a.



Vencimento

Dec/2035



Amortização

Mensal



Garantias

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

CRI Corporativo

CRI Alphaville



Taxa

IPCA + 7.50% a.a.



Vencimento

Jul/2027



Amortização

Mensal



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva

CRI Corporativo

CRI Ânima



Taxa

CDI + 1.65% a.a.



Vencimento

Dez/2027



Amortização

Bullet



Garantias

- Clean – Risco Balanço Ânima



Comentários

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



Comentários

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

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



Comentários

A **Ânima Holding** é uma companhia de capital aberto com atuação relevante no setor educacional brasileiro. Como holding, controla diversas instituições e subsidiárias, operando uma ampla rede de ensino no país. Entre as marcas do grupo, destaca-se a Inspirali Educação, no segmento de medicina.



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 Assaí



Taxa

IPCA + 5.1531% a.a.



Vencimento

Out/2028



Amortização

Bullet



Garantias

- Clean – Risco Balanço Assaí

CRI Corporativo

CRI Bralar



Taxa

CDI + 6.00% a.a.



Vencimento

Mar/2032



Amortização

Mensal



Garantias

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



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

O **Assaí** foi fundado em 1974. A empresa atua no setor de varejo alimentar – com foco no Atacarejo no modelo *cash & carry*. É uma das principais marcas do BR no Atacarejo, com mais de 300 lojas físicas distribuídas pelo país.



Comentários

A **Bralar** é uma empresa familiar fundada em 1979 que atua na incorporação vertical no segmento MCMV, com foco na faixa 2 e 3 e nas regiões do interior de SP e MG.



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

Categoria

CRI Chaincorp



Taxa

CDI + 4.00% a.a.



Vencimento

Jun/2028



Amortização

Bullet



Garantias

- AF de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- AF de Cotas
- Subordinação
- Aval
- Fundo de Reserva



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

A operação de **Chaincorp** consiste no financiamento de dois empreendimentos imobiliários localizados na capital de São Paulo, ambos em estágio avançado de comercialização - com vendas superiores a 60% - e já em execução de obras, com evolução física acima de 20%. O desembolso será estruturado em tranches, liberadas conforme o andamento da construção, atingindo uma exposição máxima de R\$ 7 milhões, o equivalente a aproximadamente 2% do PORD.



CRI Corporativo

CRI Dasa



Taxa

CDI + 0.80% a.a.



Vencimento

Out/2027



Amortização

Bullet



Garantias

- Clean – Risco Balanço Dasa



CRI Corporativo

CRI Hapvida



Taxa

IPCA + 5.75% a.a.



Vencimento

Dez/2031



Amortização

Semestral



Garantias

- Clean – Risco Balanço Hapvida



CRI Corporativo

CRI Hapvida II



Taxa

CDI + 0.75% a.a. (Série 1)
IPCA + 7.0913% a.a. (Série 2)



Vencimento

Dez/2031 (Série 1)
Dez/2029 (Série 2)



Amortização

Mensal



Garantias

- Clean – Risco Balanço Hapvida



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.



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

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



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 Marca Brasil



Taxa

IPCA + 14.98.00% a.a.



Vencimento

Mai/2029



Amortização

Mensal



Garantias

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

CRI Corporativo



CRI Módena & Cipel



Taxa

CDI + 7.00% a.a.



Vencimento

Mar/2026



Amortização

Mensal



Garantias

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

MAMMA JAMMA
★ PIZZERIA RUSTICA ★

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.

MARCABRASIL
CONSTRUTORA

Comentários

Marca Brasil é uma incorporadora com atuação em três segmentos: comercial, residencial e loteamento; e uma trajetória consolidada no mercado imobiliário mineiro, com mais de 50 empreendimentos entregues, todos localizados no estado de Minas Gerais. A operação é lastreada por uma carteira de recebíveis de loteamentos já performados, com LTV médio de 82%. Como reforço às garantias, a estrutura conta ainda com alienação fiduciária de 13 unidades entregues e um fundo de reserva equivalente a 4 PMTs. Em conjunto, as garantias representam um *overcollateral* de aproximadamente 160% do saldo devedor.

Módena

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 Movida I – Sr 2



Taxa

CDI + 1,50% a.a.



Vencimento

Jul/2028



Amortização

Bullet



Garantias

- Clean



CRI Corporativo

CRI Movida I – Sr 3



Taxa

IPCA + 7,00% a.a.



Vencimento

Jul/2028



Amortização

Bullet



Garantias

- Clean



CRI Corporativo

CRI Movida II



Taxa

CDI + 1,45% a.a.



Vencimento

Out/2028



Amortização

Bullet



Garantias

- Clean



Comentários

A **Movida** é uma empresa sediada no Brasil que atua no segmento de aluguel de carros e gestão de frotas, sendo a segunda maior do país. A companhia divide seus negócios em três segmentos: a divisão de aluguel de veículos no varejo; a divisão de aluguel de frotas para empresas por períodos de longo prazo; e a divisão de Seminovos, responsável pela venda de veículos anteriormente utilizados em suas operações de locação.



Comentários

A **Movida** é uma empresa sediada no Brasil que atua no segmento de aluguel de carros e gestão de frotas, sendo a segunda maior do país. A companhia divide seus negócios em três segmentos: a divisão de aluguel de veículos no varejo; a divisão de aluguel de frotas para empresas por períodos de longo prazo; e a divisão de Seminovos, responsável pela venda de veículos anteriormente utilizados em suas operações de locação.



Comentários

A **Movida** é uma empresa sediada no Brasil que atua no segmento de aluguel de carros e gestão de frotas, sendo a segunda maior do país. A companhia divide seus negócios em três segmentos: a divisão de aluguel de veículos no varejo; a divisão de aluguel de frotas para empresas por períodos de longo prazo; e a divisão de Seminovos, responsável pela venda de veículos anteriormente utilizados em suas operações de locação.



CRI Pulverizado

CRI MRV Flex II S1



Taxa
IPCA + 8.25% a.a.

Vencimento
Mar/2031

Amortização
Mensal

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

CRI Corporativo

CRI Novo Mundo



Taxa
IPCA + 8.7694% a.a.

Vencimento
Jun/2028

Amortização
Mensal

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

CRI Corporativo

CRI Opy Health



Taxa
IPCA + 7.3557% a.a.

Vencimento
Ago/2031

Amortização
Customizada

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



Comentários

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



Comentários

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

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



Comentários

Controlada 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.



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 Patrimar



Taxa

CDI + 2.00% a.a.



Vencimento

Out/2028



Amortização

Anual



Garantias

- Clean – Risco Balanço Patrimar



CRI Corporativo

CRI Pontte IV – Sr1



Taxa

IPCA + 9.50% a.a



Vencimento

Nov/2044



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- Fundo de Reserva



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).



Comentários

A **Patrimar** é uma incorporadora e construtora com controle familiar fundada em 1963. A companhia tem foco no segmento residencial vertical, atuando tanto no alto/médio padrão quanto no MCMV.



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

CRI Ponte IV – Sr2



Taxa

IPCA + 9.49% a.a



Vencimento

Jun/2045



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação



CRI Pulverizado

CRI Ponte VI – Sr 3



Taxa

IPCA + 9.48% a.a



Vencimento

Out/2045



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- Fundo de Reserva



CRI Corporativo

CRI São Carlos



Taxa

IPCA + 7.3826% a.a.



Vencimento

Set/2029



Amortização

Mensal



Garantias

- Clean – Risco Balanço São Carlos



Comentários

A **Ponte** 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.



Comentários

A **Ponte** 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.



Comentários

A **São Carlos** é uma holding imobiliária com mais de 20 anos de atuação em diferentes frentes do segmento de prédios comerciais. É uma das principais companhias de investimento e administração de imóveis do Brasil. Seu portfólio reúne edifícios corporativos e centros de conveniência, com ativos localizados, principalmente, nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.



CRI Corporativo

CRI Sinart



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



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

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 subsidiária do novo terminal rodoviário de Salvador para financiar o termino de obra.



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

CRI Zircon



Taxa de emissão
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



Debênture Corporativa

Debênture KLAS12



Taxa
CDI + 2.80% a.a.



Vencimento
Ago/2026



Amortização
Mensal



Garantias

- Clean – Risco Balanço Kallas



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

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.



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.

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*	46.513
Patrimônio Líquido*	R\$ 355.468.992,57
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*	9,53
Valor de Mercado da Cota*	8,45
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A
Auditor	KPMG Auditores Independentes
Gestor	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
Início da 1ª distribuição	29 nov. 2012
Encerramento da 1ª distribuição	12 dez. 2012
Início da 2ª distribuição	14 fev. 2020
Encerramento da 2ª distribuição	23 mar. 2020
Início da 3ª distribuição	25 mai. 2021
Encerramento da 3ª distribuição	23 jun. 2021

(*) Fechamento do último mês calendário

POLO
capital management



www.polocapital.com