

CARTA MENSAL

Setembro/2026

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

Setembro/2026

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO

R\$314,3 MM

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$357,8 MM

COTA
MERCADO

R\$8,43

COTA
PATRIMONIAL

R\$9,60

P/VP

0,88 X

DURATION

3,20

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)

R\$0,098

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

R\$1,19

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)

1,16%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)

14,12%

Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,098 por cota referente à competência de Setembro/26. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,19 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 14,12% ao ano (cota base R\$ 8,43) ou IPCA + 9,26% (IPCA + 11,65% com o *Gross Up* de IR) considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (julho/26). **Vale destacar que o Fundo possui R\$ 0,030 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. Com ataques mais frequentes a petroleiros no Estreito de Hormuz o preço do petróleo tornou a ficar próximo das máximas observadas no primeiro semestre. Nos EUA, a inflação de setembro refletiu o choque, com o índice cheio subindo +0,6% m/m e a variação em 12 meses acelerando para +3,7%, puxado sobretudo por combustíveis. O núcleo voltou a surpreender para cima: alta de +0,3% m/m e +2,6% em 12 meses (vs +0,2% e +2,5% esperados). A composição foi menos benigna do que o headline sugere, com a variação do núcleo novamente acima do consenso, com pressões disseminadas. Nesse contexto, após a alta de 25 bps em setembro, a ata do FOMC indicou que um novo aumento é provável antes do fim do ano. Após o dado de inflação, o mercado elevou significativamente a probabilidade de uma alta já na reunião de 28 de outubro, embora dezembro siga como cenário-base.

No cenário doméstico, a moderação da atividade econômica se tornou mais evidente. O volume de serviços recuou -0,1% m/m em agosto, substancialmente abaixo da mediana das estimativas (+0,5%), enquanto o varejo avançou +0,1% m/m. Por ora, o mercado de trabalho segue como contraponto, com a taxa de desocupação em 5,3% no trimestre encerrado em agosto e a população ocupada no maior nível da série histórica. No campo político, o resultado do primeiro turno das eleições destoou das pesquisas eleitorais que antecederam o pleito, com Flávio Bolsonaro ficando à frente de Lula por margem estreita. Para o segundo turno, a expectativa continua sendo de disputa acirrada. Nesse contexto, a ata do Copom evitou qualquer sinalização sobre os próximos passos da política monetária.

O IPCA de setembro ficou em +0,82% m/m, acima da mediana das estimativas de mercado (+0,76%). Com o resultado, a inflação acumulada em 12 meses acelerou de 4,22% para 4,58% a/a, voltando a superar o teto da meta. A aceleração decorreu sobretudo da reversão do Bônus de Itaipu, impactando a energia elétrica residencial, que respondeu pela principal contribuição individual do mês (0,32 p.p.).



Panorama Macro

A composição trouxe sinais negativos: a média dos núcleos acelerou de +4,37% a/a para +4,55%, ultrapassando o teto da meta, e os serviços subjacentes saltaram de +4,56% para +4,90%, indicando que os componentes mais sensíveis à demanda doméstica e ao mercado de trabalho seguem sem apresentar desinflação consistente. A leitura de setembro, portanto, reduz ainda mais o espaço para cortes adicionais, e o cenário mais provável é que a trajetória dos juros à frente tenha o desfecho das eleições como fator preponderante.



Comentários da Gestão

Em setembro, realizamos uma liberação adicional de R\$ 4,75 MM no CRI Prestes, equivalente a 1,34% do patrimônio líquido do Fundo. A operação ainda possui uma tranche remanescente, cuja liberação ocorrerá conforme novos recebíveis sejam originados pela companhia.

Já em outubro, liquidamos uma operação de estruturação proprietária, equivalente a R\$ 13,8 MM de tranche sênior do FIDC FIT, 3,7% do PL do Fundo. A estrutura antecipa recebíveis devidos pela Caixa Econômica Federal (CEF) às incorporadoras referentes à fração ideal do terreno (FIT) de unidades do programa Minha Casa Minha Vida. Essa parcela corresponde à parte do preço da unidade atribuída ao terreno e é paga pela CEF no momento do repasse da unidade, no âmbito do financiamento de apoio à produção. Os recebíveis são originados conforme as unidades são vendidas e os respectivos clientes são repassados à CEF, momento em que o FIT se torna devido às incorporadoras.

A cessão dos recebíveis é formalizada em contrato entre a CEF, a incorporadora e o FIDC, e a estrutura conta com conta vinculada e fiança dos sócios da incorporadora. As operações do FIDC possuem LTV de até 60%.

Comentários da Gestão

A primeira emissão foi uma operação realizada com a incorporadora Integra, com remuneração de CDI + 4,0% ao ano na tranche sênior, prazo de 36 meses e subordinação de 20%. O lastro é composto por recebíveis de quatro SPEs, cujos empreendimentos somam VGV de R\$ 389 MM, com fluxo cedido de aproximadamente R\$ 41,8 MM. Fundada em 1999, a Integra é uma incorporadora e construtora com atuação no Minha Casa Minha Vida, focada nas faixas 3 e 4, na região do Alto Tietê e na capital paulista.

Também adquirimos, no mercado secundário, R\$ 5 MM do CRI Moura Dubeux, equivalentes a 1,4% do PL, a uma taxa de 105% do CDI, frente à remuneração de emissão de 103,75% do CDI. A operação possui volume total de R\$ 281,9 MM, pagamento mensal de juros e amortização integral do principal em julho de 2030.

A Moura Dubeux é uma das principais incorporadoras do Nordeste. Fundada em Recife em 1983, possui mais de 40 anos de atuação e um histórico de mais de 250 empreendimentos e 25 mil unidades entregues em sete estados. Além de sua presença no segmento de alto padrão, a companhia opera marcas voltadas à média e à baixa renda. Listada em bolsa desde 2020, possui valor de mercado de aproximadamente R\$ 3 bilhões.

Além dessas movimentações, temos duas operações em fase de estruturação, com possibilidade de liquidação nos próximos meses, e seguimos analisando novas oportunidades para a carteira.

Agradecemos a confiança.

Equipe Polo Capital.



Siga nossas redes sociais

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\$ 8,15	16,88%	15,94%	8,86%	7,98%
R\$ 8,20	16,66%	15,71%	8,65%	7,77%
R\$ 8,25	16,44%	15,49%	8,44%	7,56%
R\$ 8,30	16,22%	15,28%	8,24%	7,36%
R\$ 8,35	16,00%	15,06%	8,04%	7,16%
R\$ 8,40	15,78%	14,85%	7,83%	6,96%
Valor da cota a Mercado em 30/Setembro	R\$ 8,43	15,66%	14,72%	7,71%
R\$ 8,45	15,57%	14,63%	7,63%	6,76%
R\$ 8,50	15,36%	14,42%	7,44%	6,57%
R\$ 8,55	15,15%	14,21%	7,24%	6,37%
R\$ 8,60	14,94%	14,00%	7,04%	6,18%
R\$ 8,65	14,73%	13,80%	6,85%	5,98%
R\$ 8,70	14,52%	13,59%	6,66%	5,79%

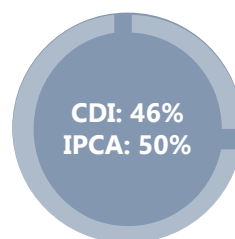
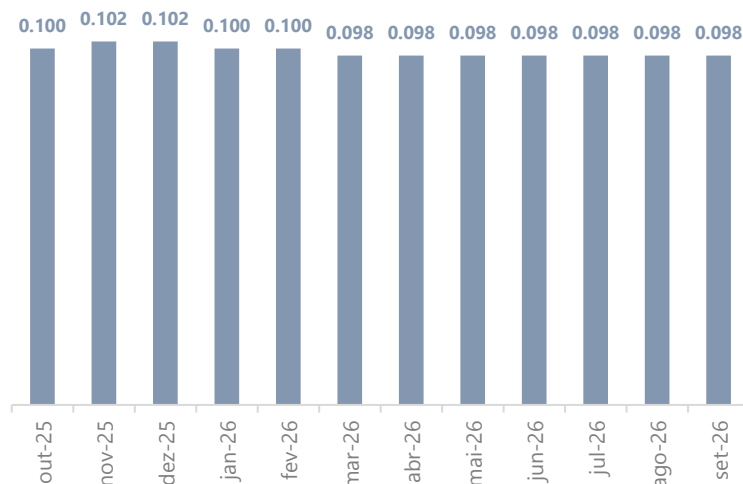
Carrego equivalente na cota patrimonial

R\$ 9,60	11,06%	10,16%	3,44%	2,54%
----------	--------	--------	-------	-------

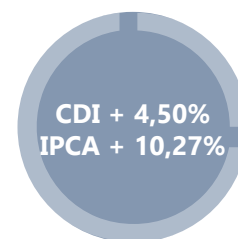
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

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	Set-26	Ago-26	Jul-26	Acum. 2026	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	2.443.286	2.507.647	3.091.514	25.439.945	17.282.849	34.116.191
Ganhos Realizados FII	361.076	360.648	361.007	3.004.784	2.099.044	4.540.504
Debêntures - Juros	-	-	-	452.723	-	689.840
Adiantamento de Operações	668.263	232.242	-	900.505	900.505	900.505
Total Ativos	3.472.625	3.100.537	3.452.521	29.797.957	20.282.398	40.247.040
Resultado Financeiro				-		
Receitas Financeiras	756.637	1.015.155	928.254	8.613.640	5.757.241	11.533.558
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	756.637	1.015.155	928.254	8.613.640	5.757.241	11.533.558
Despesas do Fundo	(575.455)	(604.785)	(592.793)	(5.507.073)	(3.604.028)	(7.339.630)
Resultado Total	3.653.807	3.510.907	3.787.982	32.904.524	22.435.611	44.440.969
Rendimento Distribuído	3.653.808	3.653.808	3.653.808	33.033.403	21.922.845	44.367.663
Rendimento/Cota Total	0,098	0,098	0,098	0,886	0,588	1,190
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0					
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	0					
Resultado Acumulado Não distribuído Final	0					

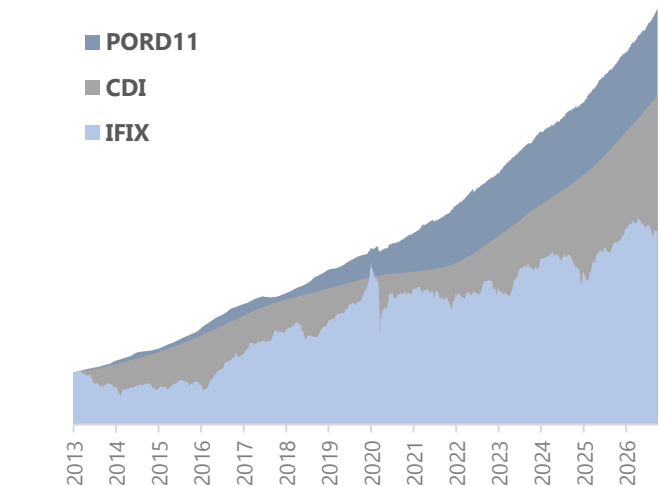
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Performance Acumulada

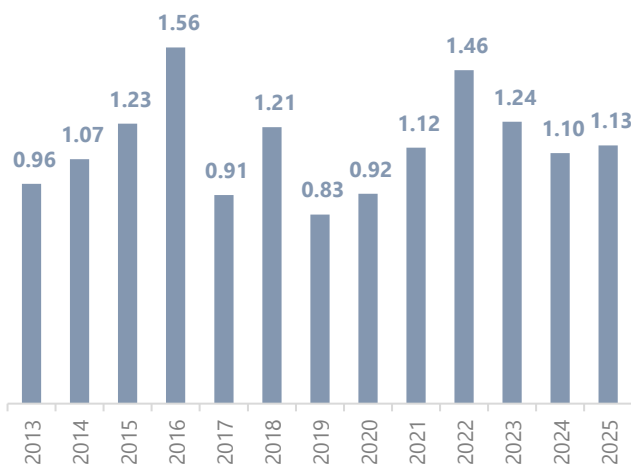
	Setembro	2026	INÍCIO
FUNDO	1,57%	10,34%	368,42%
Benchmark ¹	0,60%	5,88%	222,96%

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.

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.	7,7%	IPCA	9,25% a.a.	12,69% a.a.	jul'31
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	4,8%	IPCA	7,36% a.a.	7,75% a.a.	ago'31
CRI Cetilpark Senior	24F1236375	Corporativo	Sênior	Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda.	4,0%	CDI+	5,20% a.a.	5,20% a.a.	jun'29
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	4,0%	CDI+	5,00% a.a.	5,63% a.a.	set'29
CRI - Pro Solutio Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4,0%	CDI+	3,50% a.a.	4,50% a.a.	mar'32
CRI - Prestes	26H4474687	Corporativo	Única	Prestes Construtora e Incorporadora Ltda.	3,7%	CDI+	4,50% a.a.	4,50% a.a.	set'30
CRI Ânima	22L1465644	Corporativo	Sênior	Ânima Holding S.A.	3,5%	CDI+	1,65% a.a.	2,46% a.a.	dez'27
CRI SINART	25E3766887	Corporativo	Única	NTRS Novo Terminal Rodoviário de Salvador SPE Ltda.	3,2%	IPCA	10,50% a.a.	9,99% a.a.	mai'37
CRI - Pontte 1	25C2809326	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2,6%	IPCA	9,50% a.a.	9,46% a.a.	nov'44
CRI Zircon	25I3552761	Pulverizado	Única	Pulverizado	2,5%	CDI+	4,00% a.a.	4,00% a.a.	jun'31
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BLCA11	2,5%	IPCA	5,92% a.a.	5,79% a.a.	set'31
CRI São Carlos	22E1314836	Corporativo	Única	São Carlos Empreendimentos e Participação S.A.	2,0%	IPCA	7,38% a.a.	10,04% a.a.	set'29
CRI Allegra II	25L133633	Corporativo	Subordinada	Allegra Pacaembu SPE S.A.	1,9%	CDI+	4,00% a.a.	4,00% a.a.	dez'35
CRI Assaí	21H1078699	Corporativo	Sênior	Sendas Distribuidora S.A.	1,8%	IPCA	5,15% a.a.	10,91% a.a.	out'28
CRI - Pontte 3	26C4223640	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1,5%	IPCA	9,48% a.a.	9,42% a.a.	out'45
CRI Patrimar III	23J1333602	Corporativo	Única	Patrimar Engenharia S.A.	1,5%	CDI+	2,00% a.a.	5,30% a.a.	out'28
CRI - Pro Solutio II CDI+	24K1682338	Pulverizado	Única	Pulverizado	1,5%	CDI+	2,70% a.a.	2,69% a.a.	nov'30
CRI Bralar	26C3493147	Corporativo	Sênior	Probase Construtora Ltda.	1,5%	CDI+	6,00% a.a.	6,00% a.a.	mar'32
CRI Hapvida	21K0001812	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos	1,5%	IPCA	5,75% a.a.	20,47% a.a.	dez'31
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	1,4%	CDI+	4,25% a.a.	3,38% a.a.	dez'27
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1,3%	IPCA	6,50% a.a.	8,35% a.a.	ago'31
CRI Dasa	22J0305579	Corporativo	Única	Diagnósticos da América S.A.	1,3%	CDI+	0,80% a.a.	5,23% a.a.	out'27
CRI - Pro Solutio Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1,2%	IPCA	7,90% a.a.	10,24% a.a.	dez'27
CRI - MRV Flex II S1	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	1,2%	IPCA	8,25% a.a.	8,63% a.a.	mar'31
CRI Marca Brasil	26E2924725	Pulverizado	Única	Pulverizado	1,1%	IPCA	14,98% a.a.	13,48% a.a.	mai'29
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	1,0%	IGPM	6,00% a.a.	9,94% a.a.	jul'53

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 Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	0,9%	IPCA	8,77% a.a.	0,00% a.a.	jun'28
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0,8%	IGPM	7,75% a.a.	10,31% a.a.	jul'53
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A.	0,6%	IPCA	7,50% a.a.	10,95% a.a.	jul'27
CRI Chain	26C6324469	Corporativo	Sênior	Chaincorp Empreendimentos e Participações Ltda.	0,6%	CDI+	4,00% a.a.	4,00% a.a.	jun'28
CRI - Pontte 2	25G5830819	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0,5%	IPCA	9,49% a.a.	9,48% a.a.	fev'45
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0,5%	PRE	12,74% a.a.	1,95% a.a.	jan'32
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	0,4%	CDI+	5,00% a.a.	7,62% a.a.	fev'27
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0,4%	CDI+	7,00% a.a.	0,00% a.a.	mar'26
CRI Smart Fit II	22J0344571	Corporativo	Única	Smartfit Escola de Ginástica e Dança S.A.	0,4%	IPCA	7,37% a.a.	8,09% a.a.	out'29
CRI Hapvida II - S2	22K0934880	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos	0,3%	IPCA	7,09 % a.a	21,45% a.a.	dez'29
CRI Hapvida II - S1	22K0934871	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos	0,3%	CDI+	0,75% a.a.	14,98% a.a.	dez'31
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.	13,74% a.a.	set'30
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0,1%	IGPM	8,00% a.a.	6,65% a.a.	set'30
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	0,1%	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.	4,54% a.a.	out'28
CRI Movida I - Sr 3	23F1519397	Corporativo	Única	Movida Participações S.A.	0,0%	IPCA	7,00% a.a.	13,41% 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

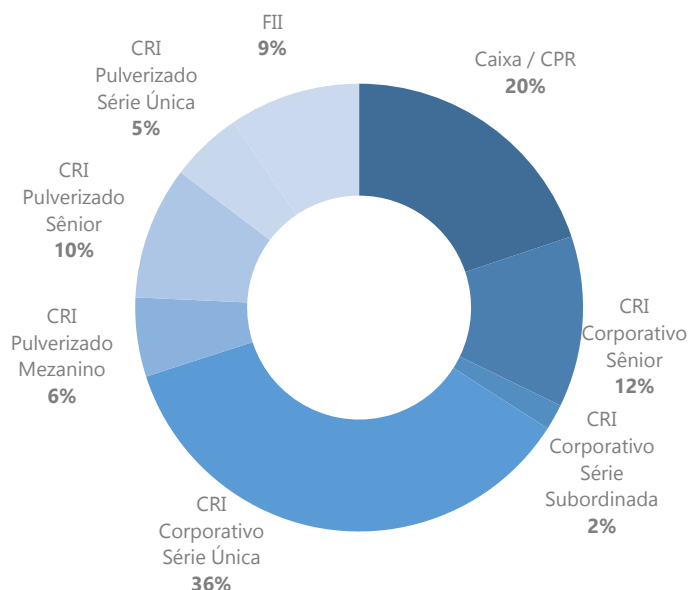
FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9,27%	33.174
FII OURIOLOG	OULG11	Logística	0,21%	734

* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

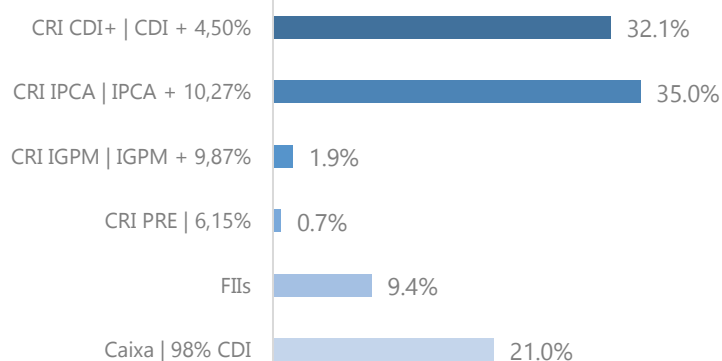
Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

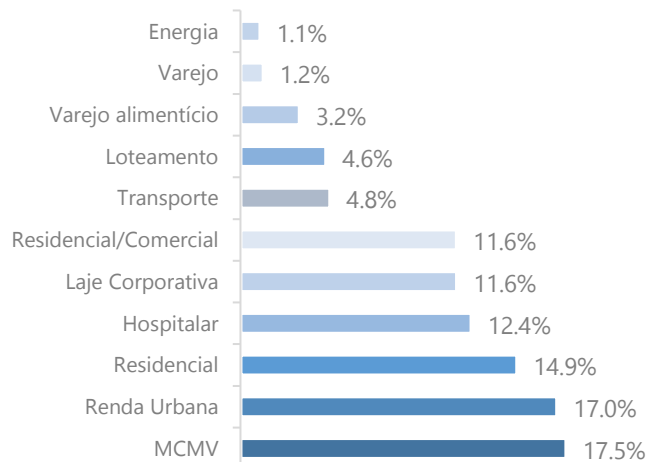


Indexação e MTM

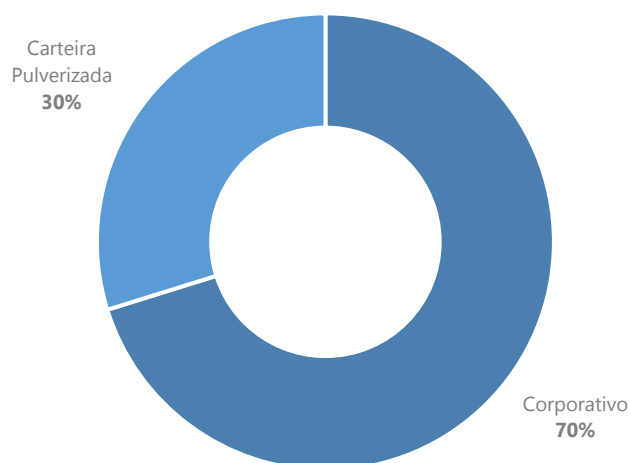


Carteira de CRI'S

Por segmento



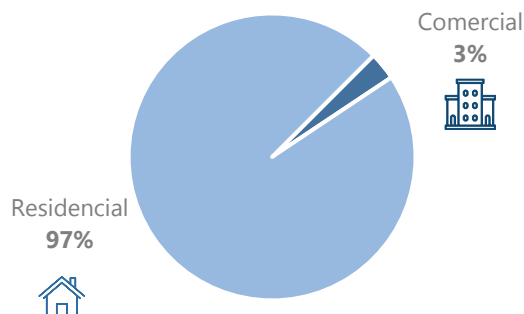
Por tipo de risco





Composição do Portfólio

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



	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						
Prestes			✓	✓		
São Carlos						
Sinart		✓	✓	✓	✓	
Smartfit II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	

[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

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



CRI Corporativo

CRI Allegra II



Taxa

CDI + 4,00% a.a.



Vencimento

Dez/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 + 5,00% 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

CRI Corporativo

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

Fev/2027



Amortização

Mensal



Garantias

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

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.

CRI Pulverizado



CRI Marca Brasil



Taxa

IPCA + 14,98% a.a.



Vencimento

Mai/2029



Amortização

Mensal



Garantias

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

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.

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

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



Taxa

CDI + 1,50% a.a. (Série 2)
IPCA + 7,00% a.a. (Série 3)



Vencimento

Jun/2028



Amortização

Bullet



Garantias

- Clean

CRI Corporativo

CRI Movida II



Taxa

CDI + 1,45% a.a.



Vencimento

Out/2028



Amortização

Bullet



Garantias

- Clean

CRI Pulverizado

CRI MRV Flex II S1



Taxa

IPCA + 8,25% a.a.



Vencimento

Mar/2031



Amortização

Bullet



Garantias

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



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



CRI Corporativo

CRI Novo Mundo



Taxa

IPCA + 8,7694% a.a.



Vencimento

Jun/2028



Amortização

Mensal



Garantias

- Aval/Fiança
- Cessão Fiduciária de Recebíveis

CRI Corporativo

CRI Opy Health



Taxa

IPCA + 7,3557% a.a.



Vencimento

Ago/2031



Amortização

Customizada



Garantias

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

CRI Corporativo

Pátio Malzoni



Taxa

IPCA + 5,92% a.a.



Vencimento

Set/2031



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis



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, assinada em 2012, foi adquirida pela OPY Health em 2020, com vigência até abril de 2039 após termo aditivo.



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

CRI Patrimar



Taxa

CDI + 2,00% a.a.



Vencimento

Out/2028



Amortização

Anual



Garantias

- Clean – Risco Balanço Patrimar



CRI Pulverizado

CRI Ponte IV



Taxa

IPCA + 9,50% a.a (Série 1)

IPCA + 9,49% a.a (Série 2)



IPCA + 9,48% a.a (Série 3)

Vencimento

Nov/2044 (Série 1)



Fev/2045 (Série 2)

Out/2045 (Série 3)



Amortização

Mensal

Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- Fundo de Reserva



CRI Corporativo

CRI Prestes



Taxa

CDI + 4,50% a.a.



Vencimento

Set/2030



Amortização

Bullet



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval dos sócios



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 **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 **Prestes** é uma das maiores construtoras do Paraná. A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Minha Casa Minha Vida).



CRI Corporativo

CRI São Carlos



Taxa

IPCA + 7,3826% a.a.



Vencimento

Set/2029



Amortização

Mensal



Garantias

- Clean – Risco Balanço São Carlos

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



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.



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.



CRI Corporativo

CRI You. Inc



Taxa

CDI + 4,25% a.a.



Vencimento

Dez/2027



Amortização

Irregular (Cash Sweep)



Garantias

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



CRI Pulverizado

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



FII

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 **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.



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 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 aluguéis. No final do prazo da operação temos uma opção de venda do imóvel descontando o valor dos aluguéis 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*	50.442
Patrimônio Líquido*	R\$ 357.822.499,46
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*	9,60
Valor de Mercado da Cota*	8,43
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



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