

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: 6.482
- Patrimônio Líquido: R\$ 199,038,249.11
- 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

Comentários da Gestão

O ambiente de investimentos em 2020 foi marcado por movimentos importantes, alguns dos quais bastante impulsionados pela pandemia de Covid. Vimos a redução da Selic a patamares jamais explorados anteriormente, o aumento significativo do risco fiscal, a disparada do IGP-M, a retomada do crescimento do setor imobiliário, a resiliência do agronegócio, a tração dada ao segmento logístico e de e-commerce, entre outros.

Em particular sobre a continuidade da redução da taxa de juros, essa medida estimulou ainda mais o crescimento da indústria de FIIs fazendo com que o volume de ofertas tenha sido relevante e que o número de investidores na classe de ativos rompesse a casa de 1 milhão.

Uma ponderação importante a ser feita pelo investidor de FII é a diversificação e aí o fundo de papel se mostra bastante oportuno. No entanto é de suma relevância a diferenciação entre os níveis de risco vs. retorno dos fundos de CRI. De fato, existem operações possíveis de se obter um retorno de duplos dígitos, no entanto a pergunta a ser feita é o risco que estamos dispostos a incorrer.

Em seus mais de 8 anos de existência o PORD vivenciou diversos momentos na indústria de crédito, desde o *bull Market* de 2012- 2014 até a severa crise do mercado imobiliário e de crédito em 2015 – 2018. Ao longo desses anos também fomos “tentados” por operações com rentabilidades excepcionais, mas sempre fomos fiéis ao perfil de risco do fundo. Dito isso o fundo passou por esses períodos de crises severas sem nenhum tipo de marcação ou evento de *default* que impactasse o cotista de maneira relevante.

As lições extraídas das crises foram muitas e utilizamos os aprendizados em nossas análises de crédito. Buscamos operações com estrutura de garantia robusta, seja através do colchão de garantia de subordinação, focando na tranche sênior, ou em operações corporativas, buscando imóveis performados (já prontos) com liquidez e valor de venda bastante superior ao valor da dívida (sempre analisando referências de mercado), com adicional de cessão de recebíveis, fundo de reserva, aval.



(*) 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

Em março concluímos a 2ª emissão do Fundo, captando aproximadamente R\$ 94.7 milhões, volume este que ficou disponível para investimentos em abril. O timing da oferta foi no início do pânico da crise do Covid, e isso impactou a liquidez inicialmente prevista, mas ainda assim vimos a base de clientes do fundo crescer 331% nos últimos 12 meses.

Além disso, em meio a um cenário cheio de incertezas, redobramos a nossa prudência na alocação do caixa oriundo da 2ª oferta. Revisitamos todo o pipeline anteriormente previsto, alocamos os recursos em operações com taxas interessantes e com garantias sólidas, montamos uma estratégia satélite de compra de fundos imobiliários a fim de capturar ganhos de capital, que entendemos ter sido assertiva. Com isso, fechamos o ano com um resultado muito positivo, acumulando um rendimento de R\$ 9,19 e uma carteira de qualidade bastante robusta.

Como destacamos acima, é muito importante contrapor o resultado auferido ao risco incorrido. Neste ponto, vale notar que as operações do fundo (à exceção de Módena, ~2% do PL) contam com imóveis performados. Isso é fundamental num período em que os índices de inflação dispararam (Em 12 meses: INCC 8,3%, IGPM 22,0%). Os projetos não-performados financiados com CRIs que correm a IGPM-mais ficam em situação bastante delicada visto que, durante a obra, normalmente os clientes são corrigidos a INCC "careca". Não houve apreciação de 20% no preço dos imóveis em geral, de forma que o estoque não teve a mesma valorização do passivo (ou seja, o passivo correu mais que o ativo) e a probabilidade de distratos no momento do habite-se aumenta pois os clientes passarão a ser corrigidos por IGPM e a incorrer em juros em cima de uma dívida que já teve aumento de 8,3% em 2020 (ou, na melhor das hipóteses, o LTV deverá ter deterioração sensível, mesmo que não haja distratos).

Entendemos que o fundo termina o ano de 2020 de forma bastante bem-sucedida. Não tivemos problemas de *impairments* de crédito ao longo da pandemia nem nenhum crédito com deterioração significativa. Em algumas poucas operações somente foi feito um redesenho da curva de amortização, tendo como contrapartida, por exemplo reprecificação de taxa e agregação de garantias quando cabível.

Movimentações Dezembro 2020

Durante o mês de dezembro, o fundo montou 3 novas posições em CRIs, sendo 2 emissões primárias e 1 aquisição no mercado secundário. Destacando a capacidade de originação e estruturação própria do time. Além disso, houve venda de posições lucrativas em FIIs bem como a realização da debênture de Tenda, adquirida durante a correção do mercado high grade no início da pandemia. Com isso, o fundo termina o período com posição investida de ~98% de seu PL.

Os CRIs adicionados à carteira em dezembro têm suas principais características resumidas a seguir:



(*) 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

- **CRI Comfrio:** A Comfrio é uma empresa de logística refrigerada, integrando o grupo econômico do 2º maior player do mercado global¹. A empresa conta com excelentes clientes, tais como Outback e BRF, e tem histórico de excelente execução. A Polo Capital ancorou a emissão do CRI de R\$ 60MM, adquirindo R\$ 40MM da emissão (entre o PORD11 e demais fundos da casa). A operação tem taxa de IPCA+7,6% e conta com garantia imobiliária e cessão de fluxo de recebíveis atrelados a contratos de prestação de serviços.
- **CRI SPEs Direcional MCMV:** A Polo Capital idealizou esta operação no início de 2020 e vinha discutindo-a com a Direcional desde então. Como a Caixa Econômica vinha reduzindo a concessão de crédito para o cliente do MCMV (exigindo maior entrada), as incorporadoras passaram a ter que financiar esse % da entrada exigida pela caixa (em média 20% do valor do imóvel) visto que o cliente, em grande parte, não possui os recursos disponíveis de imediato para essa parcela única. O resultado foi o surgimento de uma carteira de crédito “pró-soluto” nos balanços das empresas focadas no segmento popular. A operação que finalmente concretizamos em dezembro, juntamente com outras duas casas, constitui a primeira securitização de MCMV no mercado. Este CRI corre à taxa pré-fixada de 10%aa e conta com excesso de spread na cessão e fundo de reserva, de forma a robustecer a qualidade do crédito.
- **CRI Helbor VII:** O fundo adquiriu o CRI Helbor VII no secundário a uma taxa de retorno esperada de CDI+3,47%aa. Trata-se de uma operação madura e de baixo risco, com cash sweep de estoques prontos e cujo vencimento contratual é curto (2022).

¹Fonte: International Association of Refrigerated Warehouses

Resumo de Dezembro

Apreciação da Cota Patrimonial	0,60%
Distribuição dez/20	R\$ 1,03/cota
Dividend Yield dez/20	0,99%, considerando o preço de mercado da cota de R\$ 104,39
Distribuição Acumulada 2020	R\$ 9,19
Dividend Yield Acumulado 2020	8,80%, considerando o preço de mercado da cota de R\$ 104,39



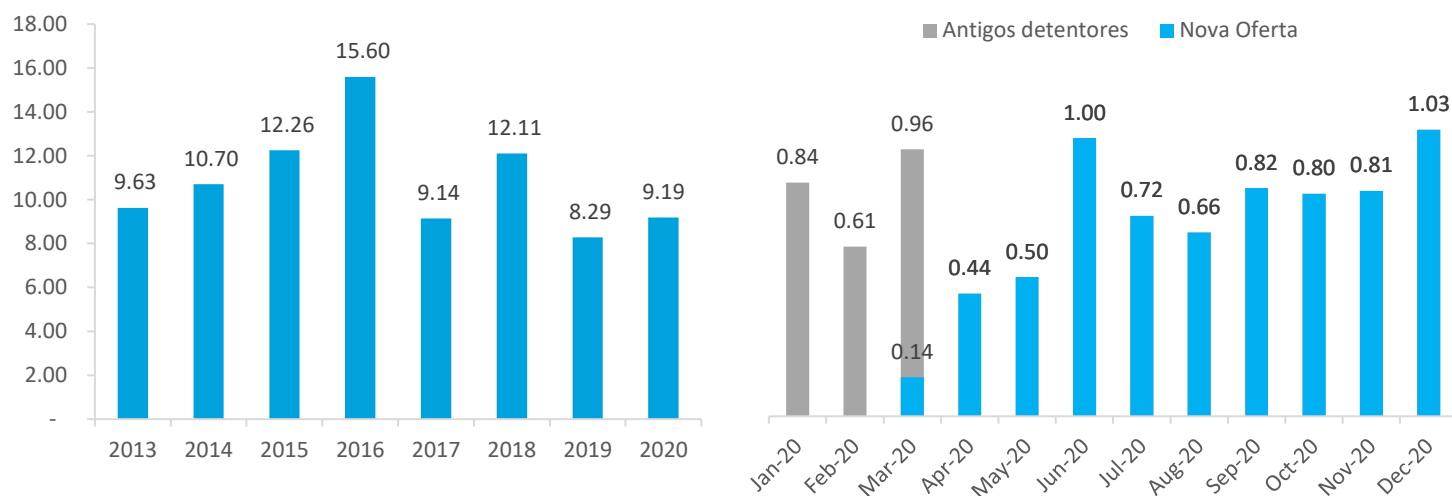
(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo.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

DEZEMBRO 2020
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

POLO
capital management

Histórico Distribuição por cota



Performance Acumulada

	DEZEMBRO 2020	INÍCIO
FUNDO	0.60%	129.61%
PERFORMANCE AJUSTADA ¹	0.60%	137.89%
Benchmark ²	0.18%	128.35%

Cota e Patrimônio

COTA	PL MÉDIO (12M) ³	PL ÚLTIMO DIA DO MÊS
100.85350893	175,3 MM	199.0 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	Dec-20	Nov-20	Acum. 2020
Resultado Ativos			
CRI - Juros	1,675,950	1,227,115	11,373,481
Ganhos Realizados FII	239,990	138,108	3,415,348
Debêntures - Juros	289,459	74,666	793,183
Total Ativos	2,205,399	1,439,888	15,582,012
Resultado Financeiro			
Receitas Financeiras	19,600	8,215	883,013
Despesas Financeiras	(180,613)	-	(180,613)
Total Financeiro	(161,013)	8,215	702,400
Despesas do Fundo	(163,826)	(289,928)	(2,262,707)
Resultado Total	1,880,560	1,158,176	14,021,705
Rendimento Distribuído	2,032,030	1,598,004	15,931,051
Quantidade de Cotas	1,972,845	1,972,845	
Rendimento/Cota Total	1.03	0.81	9.19

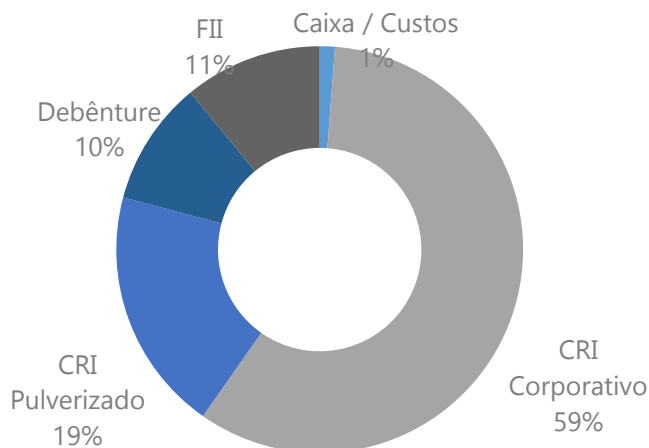
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	377,756
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	(151,470)
Resultado Acumulado Não distribuído Final	226,286



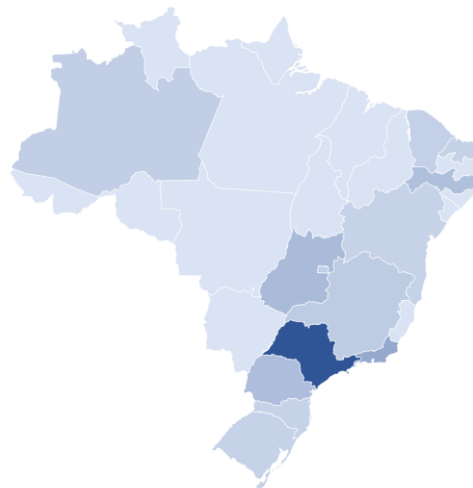
(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo.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

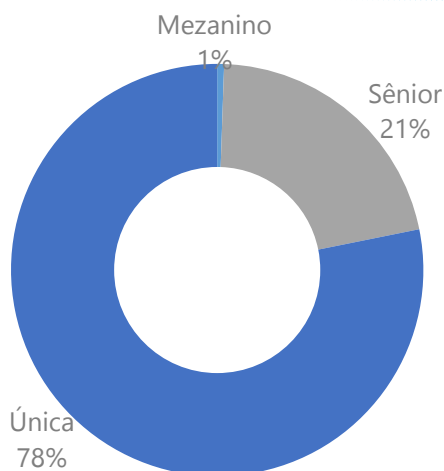
Breakdown da Carteria



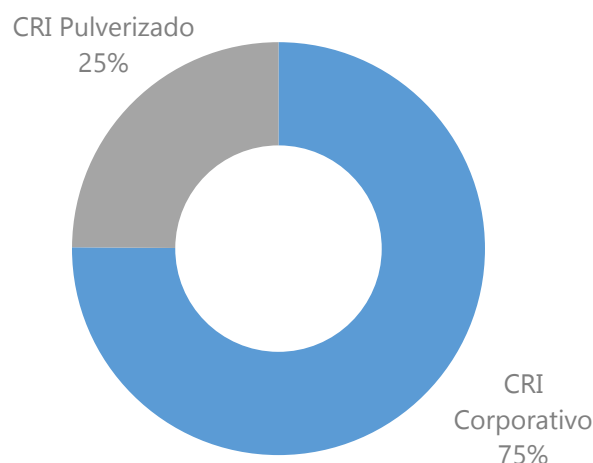
CRI por Região



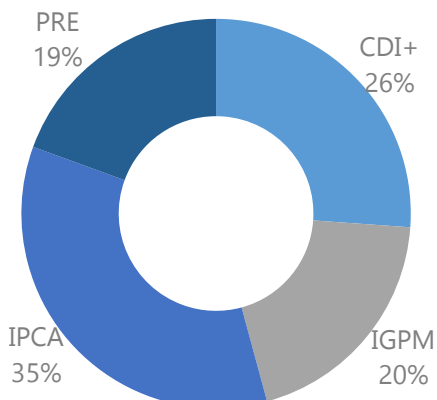
CRIs por Senioridade



Por tipo de CRI



CRI por Indexador



Carteria por Indicador & Taxa Média

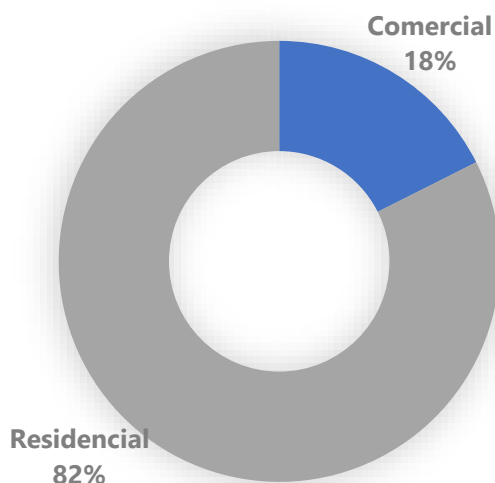
Indexador	Taxa Média (%a.a.)	% do Portfólio
CDI+	4.27%	29.97%
IGPM+	8.96%	15.11%
IPCA+	7.57%	26.73%
PRE	11.97%	14.94%
N/A (FII)	N/A	10.97%



(*) 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/portaf/>

CRI PULVERIZADO

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Pulverizado – Características

Quantidade	13 CRIs
LTV Médio	82,94%
Subordinação Média	54,79%
Spread	IPCA + 7,79% a.a.
Volume	R\$ 38,6 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

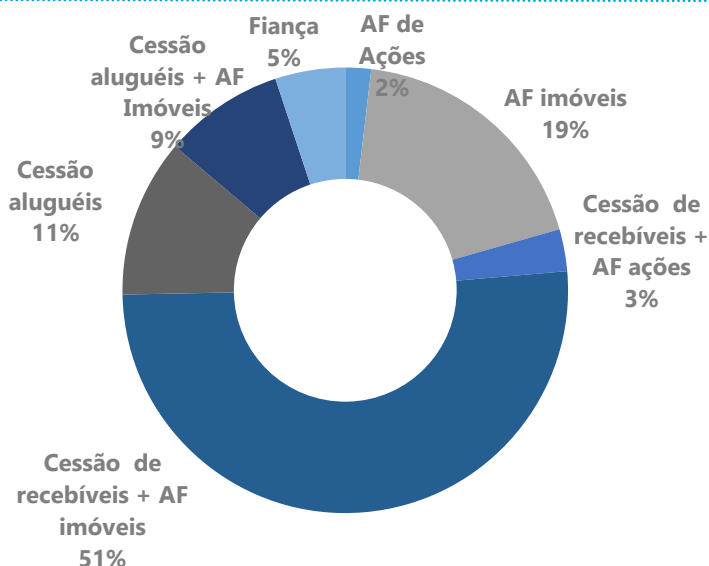
- Por sacado e por tipo de atividade profissional do sacado
- Por cedente
- Por geografia
- Por característica de empreendimentos



(*) 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	13 CRIs
LTV Médio	47,15%
Spread	IPCA + 7,11% a.a.
Volume	R\$ 116,5 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

DEZEMBRO 2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

POLO
capital management

ATIVOS EM CARTEIRA RENDA FIXA

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Emissor	Devedor	% PL	Financeiro	Indexador	Spread	Vencimento
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Octante	Pulverizado	1.21%	2,415.59	IGPM	8.0%aa	fev'24
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	1.05%	2,083.46	IGPM	8.5%aa	set'24
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.67%	1,330.30	IGPM	9.5%aa	jul'21
CRI Pulverizado 37	16E0124944	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.43%	853.78	IGPM	10.0%aa	mar'22
CRI Pulverizado 40	16J0858697	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.39%	784.16	IGPM	9.75%aa	fev'23
CRI Pulverizado 44	16H0210048	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	1.10%	2,179.94	IGPM	10.0%aa	nov'22
CRI Pulverizado 47	16L0139227	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.17%	335.43	IGPM	10.0%aa	jan'23
CRI Pulverizado 50	17C0995498	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.49%	969.10	IGPM	9.5%aa	dez'21
CRI Pulverizado 53	17D0097824	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.95%	1,895.79	IGPM	8.0%aa	jun'28
CRI Pulverizado 56	17H0182068	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.26%	525.08	IGPM	7.0%aa	ago'24
CRI Pulverizado 60	17J0885406	Pulverizado	Mezanino	Polo Sec	Pulverizado	0.42%	833.97	IPCA	7.5%aa	abr'24
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	2.72%	5,413.04	IPCA	8.0%aa	set'30
CRI - Cedentes SPES Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	True Sec	Pulverizado	9.55%	18,999.57	PRE	10.0%aa	jun'27
CRI - SPE Olímpia Park ¹	20A0813348	Corporativo	Sênior	Fortsec	SPE Olímpia Park Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.78%	3,552.08	IPCA	8.0%aa	fev'26
CRI Mozak	19F0922406	Corporativo	Única	Polo Sec	BSD Empreendimentos Imobiliários Ltda (Mozak)	5.39%	10,729.25	PRE	15.45%aa	dez'21
CRI Tellus	19D1328051	Corporativo	Sênior	Habitasec	Tellus III Holding S.A. Company	5.12%	10,191.12	IPCA	6.45%aa	mai'31
Cri São Carlos	12H0028369	Corporativo	Mezanino	Brazilians Securities	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	1.56%	3,095.82	IPCA	6.5%aa	ago'24
CRI Rio Ave	18D0788427	Corporativo	Única	ISEC	Rio Ave Investimentos Ltda	5.56%	11,073.32	IPCA	8.5%aa	out'28
CRI Socicam	19E0959096	Corporativo	Sênior	Reit Sec	Socicam	6.72%	13,377.85	IGPM	9.0%aa	dez'26
CRI Even II	18C0765059	Corporativo	Única	Habitasec	Even Construtora e Incorporadora S.A.	2.97%	5,913.54	CDI+	3.0%aa	nov'22
CRI HELBOR VII	19L0906036	Corporativo	Única	Habitasec	Helbor Empreendimento S.A.	1.73%	3,434.11	CDI+	1.5%aa Tx de Compra ² : 2.8%aa	dez'24
CRI Módena & Cipel	20G0754279	Corporativo	Única	Ourinvest	Projeto Sky Terrenos SPE Ltda	1.66%	3,308.55	IGPM	9.0%aa	jul'25
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Polo Sec	Alcolina Química e Derivados Ltda.	9.32%	18,549.29	CDI+	8.0%aa	ago'25
CRI - HELBOR III	18E0913223	Corporativo	Sênior	Habitasec	Helbor Empreendimento S.A.	6.06%	12,065.37	CDI+	1.7%aa Tx de Compra ² : 3.47%aa	mai'22
CRI - COMFRIO	20L0592654	Corporativo	Única	Vert Sec	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	9.57%	19,038.70	IPCA	7.6%aa	dez'25
CRI Reserva Uno	12B0016437	Corporativo	Sênior	Polo Sec	-	1.09%	2,173.77	-	-	-
Debênture Trisul	TRIS16	Corporativo	Única	TRISUL	Trisul S.A.	9.90%	19,695.20	CDI+	3.2%aa	

¹Reclassificação do CRI – SPE Olímpia Park para Corporativo

²Taxa ponderada de compra dos CRI



(*) 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

DEZEMBRO 2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

POLO
capital management

ATIVOS EM CARTEIRA FII

CRI	% PL	Financeiro	Emissor
FII CIBRASEC	0.01%	10.31	Cibrasec
BBPO11	0.87%	1,725.85	BB PROGRESSIVO II
GTWR11	2.38%	4,727.79	FII G TOWERS
LFTT11	1.02%	2,040.00	LOFT II FII
LOFT13B	4.78%	9,517.59	FII LOFT I
OULG11	1.91%	3,804.87	FII PEDRA D



(*) 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	CCB	<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	PRE		
Taxa	15.45%a.a.		
Vencimento	Dez/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	CCB	<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

DEZEMBRO 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 ReservaFiança da FMFS Participações e Empreendimentos Ltda.	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. 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). A Socicam venceu licitação em Jan/16 para administrar a gestão da área comercial do Aeroporto Internacional de Goiânia.
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 FiduciáriaRegime FiduciárioFiançaAlienação Fiduciária	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.
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">FiançaEventual Cessão de dividendosEventual Alienação Fiduciária de Cotas	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.
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/>

Polo FII Recebíveis Imobiliários II

DEZEMBRO 2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

POLO
capital management

Ativos em Carteira

CRI Helbor VII	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	CCB	<ul style="list-style-type: none">AF ImóveisCessão Fiduciária de RecebíveisFundo de Reserva	A Helbor é uma incorporadora brasileira 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.
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 ImóveisCessão Fiduciária de RecebíveisAval dos Sócios da SPEFundo de ReservaFundo de DespesasFundo de Obra	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.
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 ImóveisCessão Fiduciária de RecebíveisCessão de aluguéisFundo de ReservaAval	A Alcolina é uma empresa brasileira que produz químicos o processo de produção diversos produtos voltados para o agronegócio, com foco no setor sucroenergético, além de possuir linhas de químicos para tratamento de águas e efluentes. Com mais de 24 anos de existência, possui grandes multinacionais como parceiras no desenvolvimento de produtos e uma vasta carteira de clientes nacionais e internacionais.
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/>

Polo FII Recebíveis Imobiliários II

DEZEMBRO 2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

POLO
capital management

Ativos em Carteira

CRI Helbor III	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	CCB	<ul style="list-style-type: none">AF Imóveis	A Helbor é uma incorporadora brasileira 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.
Risco	Helbor Empreendimentos S.A.	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Indexador	CDI	<ul style="list-style-type: none">Fundo de Reserva	
Taxa	1.70%a.a.	<ul style="list-style-type: none">Carta Fiança	
Vencimento	Mai/2022	<ul style="list-style-type: none">Fiança	
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 12,0 milhões		
Emissor	Habitasec Securitizadora S.A.		

CRI Comfrio	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	Debênture	<ul style="list-style-type: none">AF Imóveis	A Comfrio foi fundada em 1996 é a maior empresa brasileira de inteligência em soluções logísticas de frio para a cadeia de alimentos e agronegócios, desenvolvendo soluções logísticas inteligentes desde a distribuição de sementes para o agronegócio até restaurantes do food service
Risco	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Indexador	IPCA Anual	<ul style="list-style-type: none">Fundo de Reserva	
Taxa	7.60%a.a.	<ul style="list-style-type: none">Fiança	
Vencimento	Dez/2025		
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 19,0 milhões		
Emissor	Vert Companhia Securitizadora S.A.		

CRI Olímpia Sr	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Lastro	Debênture	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	A SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma empresa do Grupo Natos que foi constituído para o desenvolvimento do empreendimento Olímpia Park Resort de multipropriedade entregue em 2019.
Risco	SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.	<ul style="list-style-type: none">Alienação Fiduciária de Ações	
Indexador	IPCA Anual	<ul style="list-style-type: none">Coobrigação	
Taxa	8%a.a.	<ul style="list-style-type: none">Fundo de Reserva	
Vencimento	Fev/2026	<ul style="list-style-type: none">Aval	
Amortização	Mensal		
Volume	R\$ 3,5 milhões		
Emissor	Fortesec 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/>