

## 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\$ 199,077,195.85
- 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 Fundo encerrou o mês de janeiro distribuindo R\$ 0,81/cota. No acumulado de 12 meses, o Fundo distribuiu um montante total de R\$ 9,16/cota.

Apesar de ter ocorrido uma redução no rendimento do mês versus dez'20, o fundo manteve o resultado em linha com o esperado. Os principais impactos na distribuição estão relacionados a cristalização da taxa de performance.

Em relação às operações que o fundo detém na carteira, observamos o pagamento extraordinário do CRI Tellus, no montante de, aproximadamente, R\$ 1,088 milhões. Além disso, houve o pagamento dos rendimentos do FII Loft13B, no valor de, aproximadamente, R\$ 445 mil, dos quais R\$ 404 mil foram retidos sob a rubrica de "rendimento acumulado não distribuído" e R\$ 41 mil repassados para os cotistas na distribuição do mês.

No que diz respeito a novos negócios, ao longo de janeiro trabalhamos na estruturação de uma nova operação que será liquidada em fev'21, com taxa de IGPM+8% e subordinação inicial de 20%.

Agradecemos a confiança,

Polo Capital

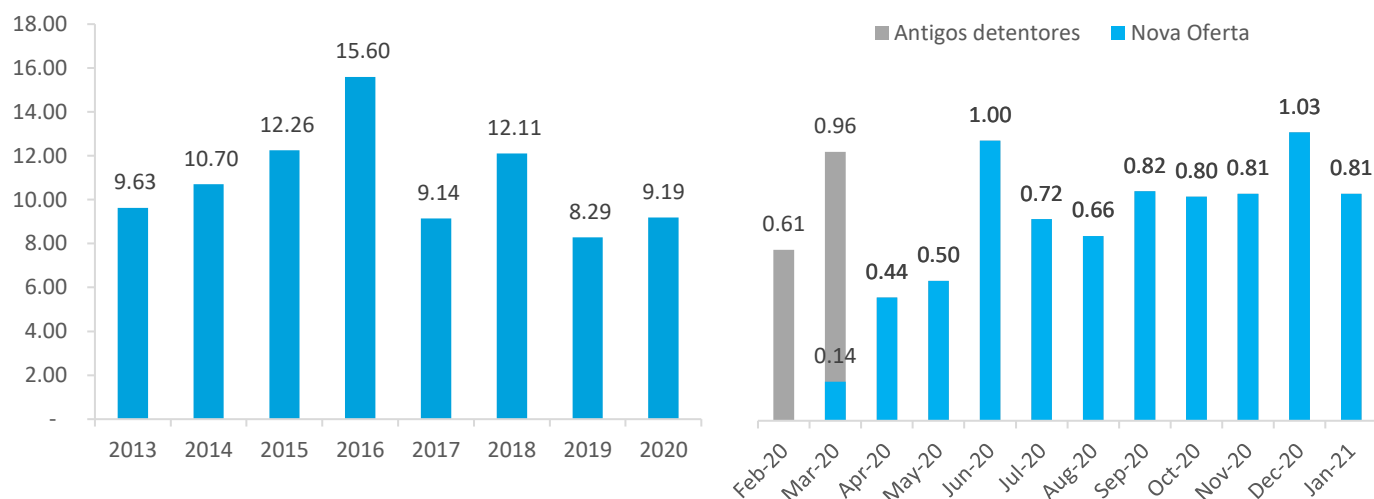
## Resumo de Janeiro

Apreciação da Cota Patrimonial	0.82%
Distribuição jan/21	R\$ 0.81/cota
Dividend Yield jan/21	0.78%, considerando o preço de mercado da cota de R\$ 103.47
Distribuição Acumulada 12 meses	R\$ 9.16
Dividend Yield Acumulado 12 meses	8.85%, considerando o preço de mercado da cota de R\$ 103.47



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

## Histórico Distribuição por cota



## Performance Acumulada

	DEZEMBRO	2021	INÍCIO
FUNDO	0.82%	0.82%	139.8%
Benchmark <sup>1</sup>	0.18%	0.18%	128.77%

## Cota e Patrimônio

COTA	PL MÉDIO (12M) <sup>2</sup>	PL ÚLTIMO DIA DO MÊS
100.90868560	183.2 MM	199.1 MM

<sup>1</sup> 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. <sup>2</sup> Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.

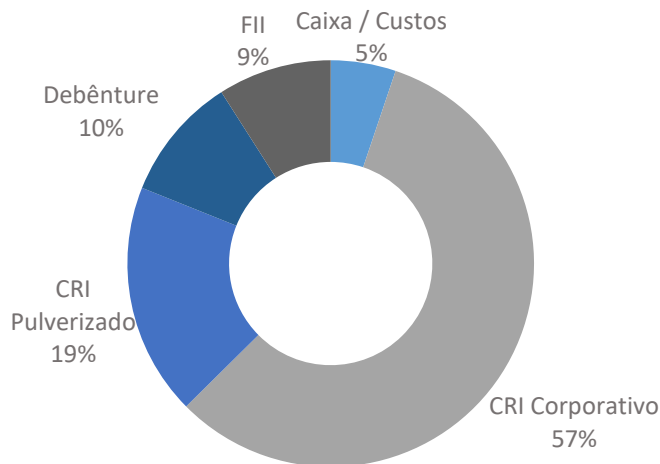
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Jan-21	Dec-20	Acum. 2021
<b>Resultado Ativos</b>			
CRI - Juros	1,663,543	1,675,950	1,663,543
Ganhos Realizados FII	551,223	239,990	551,223
Debêntures - Juros	78,603	289,459	78,603
<b>Total Ativos</b>	<b>2,293,369</b>	<b>2,205,399</b>	<b>2,293,369</b>
<b>Resultado Financeiro</b>			
Receitas Financeiras	5,876	19,600	5,876
Despesas Financeiras	-	(180,613)	-
<b>Total Financeiro</b>	<b>5,876</b>	<b>(161,013)</b>	<b>5,876</b>
Despesas do Fundo	(297,128)	(163,826)	(297,128)
<b>Resultado Total</b>	<b>2,002,117</b>	<b>1,880,560</b>	<b>2,002,117</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>1,598,004</b>	<b>2,032,030</b>	<b>3,630,035</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>1,972,845</b>	<b>1,972,845</b>	
<b>Rendimento/Cota Total</b>	<b>0.81</b>	<b>1.03</b>	<b>0.81</b>
<b>Resultado Acumulado Não distribuído Inicial</b>		<b>226,286</b>	
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos		<b>404,112</b>	
<b>Resultado Acumulado Não distribuído Final</b>		<b>630,398</b>	



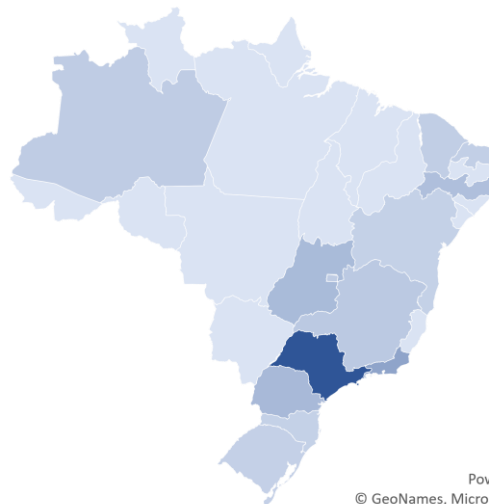
(\*) Fechamento do último mês calendário (\*\*) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do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

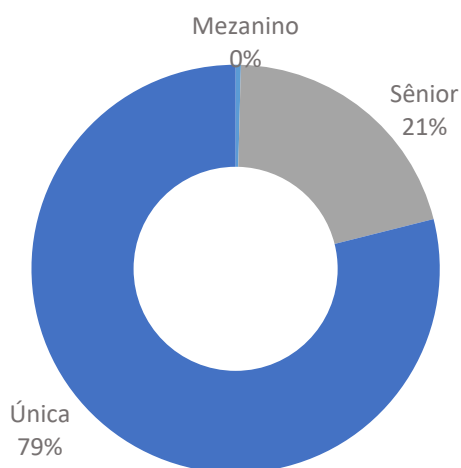
### Breakdown da Carteria



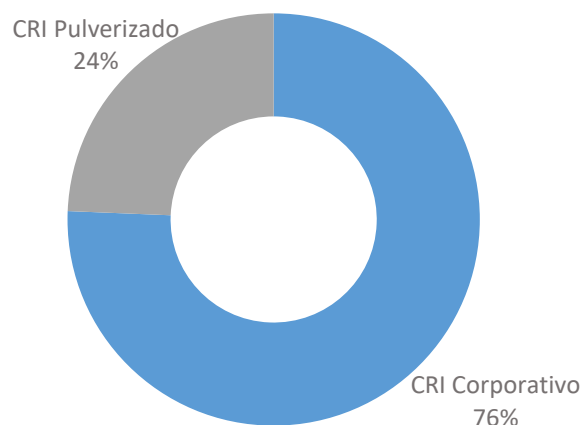
### CRI por Região



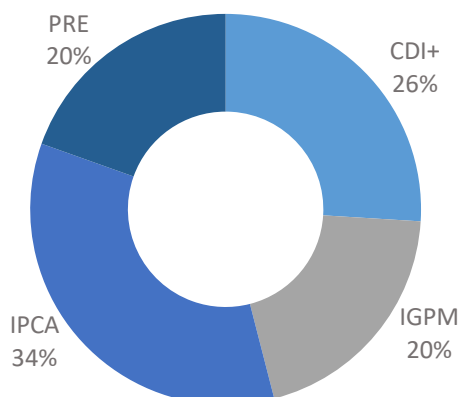
### CRIs por Senioridade



### Por tipo de CRI



### CRI por Indexador



### Carteria por Indicador & Taxa Média

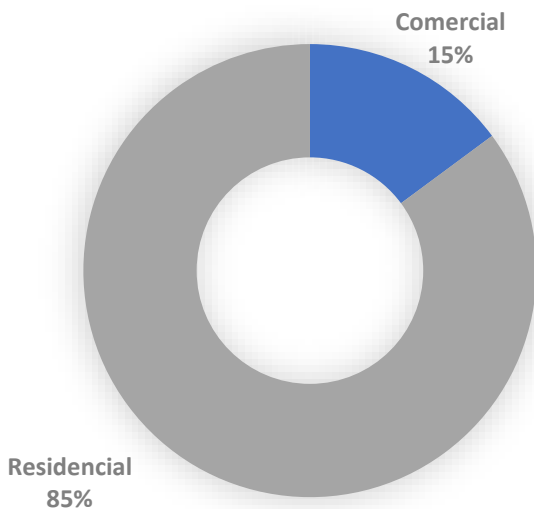
Indexador	Taxa Média (%a.a.)	% do Portfólio
CDI+	4.32%	29.33%
IGPM+	8.94%	14.98%
IPCA+	7.59%	25.77%
PRE	12.03%	14.62%
N/A (FII)	N/A	10.97%



(\*) 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/portal/>

## CRI PULVERIZADO

### CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



### CRI Pulverizado – Características

Quantidade	13 CRIs
LTV Médio	76,95%
Subordinação Média	55,79%
Spread	IPCA + 7,72% a.a.
Volume	R\$ 36,8 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

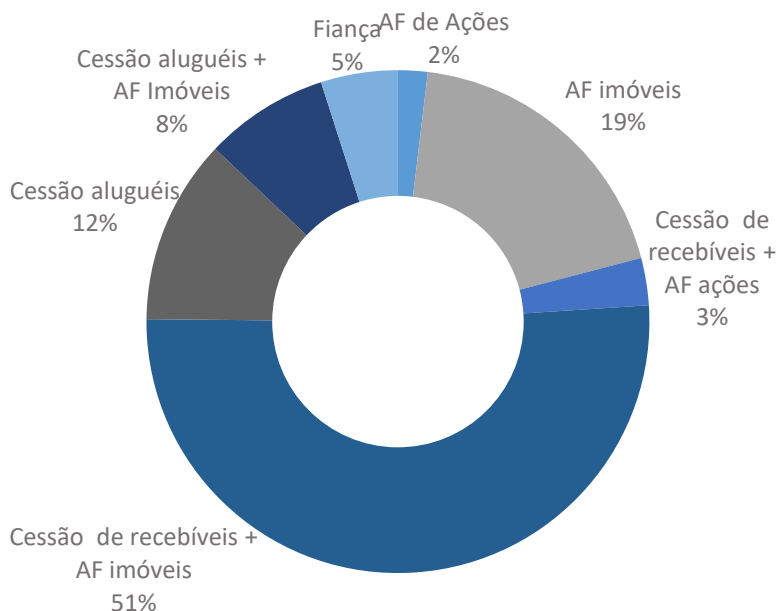
- Por sacado e por tipo de atividade profissional do sacado
- Por cedente
- Por geografia
- Por característica de empreendimentos



(\*) 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	47,27%
Spread	IPCA + 7,34% a.a.
Volume	R\$ 114,3 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

JANEIRO 2021

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	1.26%	2,500.13	IGPM	8.0%aa	fev'24
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	1.06%	2,103.81	IGPM	8.5%aa	set'24
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.65%	1,292.79	IGPM	9.5%aa	jul'21
CRI Pulverizado 37	16E0124944	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.39%	771.46	IGPM	10.0%aa	mar'22
CRI Pulverizado 40	16J0858697	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.23%	467.42	IGPM	9.75%aa	fev'23
CRI Pulverizado 44	16H0210048	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	1.06%	2,108.30	IGPM	10.0%aa	nov'22
CRI Pulverizado 47	16L0139227	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.13%	266.93	IGPM	10.0%aa	jan'23
CRI Pulverizado 50	17C0995498	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.45%	903.01	IGPM	9.5%aa	dez'21
CRI Pulverizado 53	17D0097824	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.97%	1,928.83	IGPM	8.0%aa	jun'28
CRI Pulverizado 56	17H0182068	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	0.25%	500.61	IGPM	7.0%aa	ago'24
CRI Pulverizado 60	17J0885406	Pulverizado	Mezanino	Polo Sec	Pulverizado	0.32%	627.41	IPCA	7.5%aa	abr'24
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Polo Sec	Pulverizado	2.54%	5,058.72	IPCA	8.0%aa	set'30
CRI - Cedentes SPES Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	True Sec	Pulverizado	9.17%	18,261.36	PRE	10.0%aa	jun'27
CRI - SPE Olímpia Park	20A0813348	Corporativo	Sênior	Fortsec	SPE Olímpia Park Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.75%	3,474.49	IPCA	8.0%aa	fev'26
CRI Mozak	19F0922406	Corporativo	Única	Polo Sec	BSD Empreendimentos Imobiliários Ltda (Mozak)	5.45%	10,852.28	PRE	15.45%aa	dez'21
CRI Tellus	19D1328051	Corporativo	Sênior	Habitasec	Tellus III Holding S.A. Company	4.59%	9,140.27	IPCA	6.45%aa	mai'31
Cri São Carlos	12H0028369	Corporativo	Mezanino	Brazilians Securities	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	1.54%	3,067.77	IPCA	6.5%aa	ago'24
CRI Rio Ave	18D0788427	Corporativo	Única	ISEC	Rio Ave Investimentos Ltda	5.47%	10,890.14	IPCA	8.5%aa	out'28
CRI Socicam	19E0959096	Corporativo	Sênior	Reit Sec	Socicam	6.83%	13,602.06	IGPM	9.0%aa	dez'26
CRI Even II	18C0765059	Corporativo	Única	Habitasec	Even Construtora e Incorporadora S.A.	2.84%	5,655.23	CDI+	3.0%aa	nov'22
CRI HELBOR VII	19L0906036	Corporativo	Única	Habitasec	Helbor Empreendimento S.A.	1.68%	3,346.53	CDI+	1.5%aa   Tx de Compra*: 2.8%aa	dez'24
CRI Módena & Cipel	20G0754279	Corporativo	Única	Ourinvest	Projeto Sky Terrenos SPE Ltda	1.69%	3,356.92	IGPM	9.0%aa	jul'25
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Polo Sec	Alcolina Química e Derivados Ltda.	9.31%	18,542.24	CDI+	8.0%aa	ago'25
CRI - HELBOR III	18E0913223	Corporativo	Sênior	Habitasec	Helbor Empreendimento S.A.	5.60%	11,148.94	CDI+	1.7%aa   Tx de Compra*: 3.47%aa	mai'22
CRI - COMFRIO	20L0592654	Corporativo	Única	Vert Sec	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	9.57%	19,049.77	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.	9.89%	19,695.20	CDI+	3.2%aa	

<sup>1</sup>Reclassificação do CRI – SPE Olímpia Park para Corporativo

<sup>2</sup>Taxa 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

JANEIRO 2021

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

**POLO**  
capital management

## ATIVOS EM CARTEIRA FII

CRI	% PL	Financeiro	Emissor
FII CIBRASEC	0.00%	9.92	Cibrasec
BBPO11	0.76%	1,518.92	BB PROGRESSIVO II
GTWR11	1.09%	2,167.06	FII G TOWERS
LFTT11	1.01%	2,020.00	LOFT II FII
LOFT13B	4.82%	9,588.12	FII LOFT I
OULG11	1.35%	2,684.50	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
<b>Lastro</b>	CCB	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>Aval dos sócios</li> </ul>	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.
<b>Risco</b>	MZA Empr. Imobiliários		
<b>Indexador</b>	PRE		
<b>Taxa</b>	15.45%a.a.		
<b>Vencimento</b>	Dez/2021		
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 12,4 milhões		
<b>Emissor</b>	Polo Securitizadora S.A.		

CRI Tellus	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	Créditos Imobiliários	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li> <li>Alienação Fiduciária de Ações</li> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> <li>Fundo de Liquidez</li> </ul>	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.
<b>Risco</b>	Tellus III Holding S.A Company		
<b>Indexador</b>	IPCA		
<b>Taxa</b>	6.45%		
<b>Vencimento</b>	Mai/2031		
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 10,1 milhões		
<b>Emissor</b>	Habitasec Securitizadora S.A.		

CRI Rio Ave	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	CCB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alienação Fiduciária de Imóveis Residenciais e Comerciais</li> <li>Cessão Fiduciária de recebíveis imobiliários consubstanciados em contratos de locação</li> <li>Fundo de reserva</li> <li>Aval dos sócios e de empresas do grupo</li> </ul>	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.
<b>Risco</b>	Rio Ave Investimentos LTDA		
<b>Indexador</b>	IPCA		
<b>Taxa</b>	8.50%		
<b>Vencimento</b>	Out/2028		
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 11,1 milhões		
<b>Emissor</b>	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

JANEIRO 2021

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

**POLO**  
capital management

## Ativos em Carteira

CRI Socicam	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	Contrato de Locação	▪ Fundo de Reserva	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.
<b>Risco</b>	Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda.	▪ Fiança da FMFS Participações e Empreendimentos Ltda.	
<b>Indexador</b>	IGP-M		
<b>Taxa</b>	9%a.a.		
<b>Vencimento</b>	Dez/2026		
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 13,6 milhões		
<b>Emissor</b>	Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.		

CRI São Carlos	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	Debêntures	▪ Cessão 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.
<b>Risco</b>	Best Center Emp. e Participações LTDA	▪ Regime Fiduciário	
<b>Indexador</b>	IPCA	▪ Fiança	
<b>Taxa</b>	6.50%	▪ Alienação Fiduciária	
<b>Vencimento</b>	Ago/2024		
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 3,1 milhões		
<b>Emissor</b>	Brazilian Securities Companhia de Securitização		

CRI Even II	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	Debêntures	▪ Fiança	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.
<b>Risco</b>	Even Construtora e Incorporadora S.A.	▪ Eventual Cessão de dividendos	
<b>Indexador</b>	CDI	▪ Eventual Alienação Fiduciária de Cotas	
<b>Taxa</b>	3.00%		
<b>Vencimento</b>	Nov/2022		
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 5,7 milhões		
<b>Emissor</b>	Habitasec Securitizadora S.A.		



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

## Ativos em Carteira

CRI Helbor VII	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	CCB	<ul style="list-style-type: none"> <li>AF Imóveis</li> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> <li>Fundo de Reserva</li> </ul>	<p>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.</p>
<b>Risco</b>	Helbor Empreendimentos S.A.		
<b>Indexador</b>	CDI		
<b>Taxa</b>	1.50%a.a.		
<b>Vencimento</b>	Dez/2024		
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 3,3 milhões		
<b>Emissor</b>	Habitasec Securitizadora S.A.		

CRI Módena & Cipel	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	CCB	<ul style="list-style-type: none"> <li>AF Imóveis</li> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> <li>Aval dos Sócios da SPE</li> <li>Fundo de Reserva</li> <li>Fundo de Despesas</li> <li>Fundo de Obra</li> </ul>	<p>A Módena e a Cipel são construtoras e incorporadoras com mais de 30 anos de mercado focadas em imóveis residenciais, dentro do SFH, com raio de atuação de até 100 km de São Paulo Capital.</p>
<b>Risco</b>	Módena Desenvolvimento Imobiliário S.A. e Cipel Construtora e Incorporadora Pessine Ltda.		
<b>Indexador</b>	IGPM		
<b>Taxa</b>	9.00%		
<b>Vencimento</b>	Jul/2025		
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 3,4 milhões		
<b>Emissor</b>	Ourinvest Securitizadora S.A.		

CRI Alcolina	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	Créditos Imobiliários	<ul style="list-style-type: none"> <li>AF Imóveis</li> <li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li> <li>Cessão de aluguéis</li> <li>Fundo de Reserva</li> <li>Aval</li> </ul>	<p>A Alcolina é uma empresa brasileira que produz químicos o processo de produção diversos produtos voltados para o agronegócio, com foco no setor sucoenergético, além de possuir linhas de químicos para tratamento de águas e efluentes. Com mais de 24 anos de existência, possui grandes multinacionais como parceiras no desenvolvimento de produtos e uma vasta carteira de clientes nacionais e internacionais.</p>
<b>Risco</b>	Alcolina Química e Derivados Ltda.		
<b>Indexador</b>	CDI		
<b>Taxa</b>	8.00%a.a.		
<b>Vencimento</b>	Ago/2025		
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 18,5 milhões		
<b>Emissor</b>	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

JANEIRO 2021

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

**POLO**  
capital management

## Ativos em Carteira

CRI Helbor III	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	CCB	▪ 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.
<b>Risco</b>	Helbor Empreendimentos S.A.	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
<b>Indexador</b>	CDI	▪ Fundo de Reserva	
<b>Taxa</b>	1.70%a.a.	▪ Carta Fiança	
<b>Vencimento</b>	Mai/2022	▪ Fiança	
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 11,1 milhões		
<b>Emissor</b>	Habitasec Securitizadora S.A.		

CRI Comfrio	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	Debênture	▪ 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
<b>Risco</b>	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
<b>Indexador</b>	IPCA Anual	▪ Fundo de Reserva	
<b>Taxa</b>	7.60%a.a.	▪ Fiança	
<b>Vencimento</b>	Dez/2025		
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 19,0 milhões		
<b>Emissor</b>	Vert Companhia Securitizadora S.A.		

CRI Olímpia Sr	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
<b>Lastro</b>	Debênture	▪ 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.
<b>Risco</b>	SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A.	▪ Alienação Fiduciária de Ações	
<b>Indexador</b>	IPCA Anual	▪ Coobrigação	
<b>Taxa</b>	8%a.a.	▪ Fundo de Reserva	
<b>Vencimento</b>	Fev/2026	▪ Aval	
<b>Amortização</b>	Mensal		
<b>Volume</b>	R\$ 3,5 milhões		
<b>Emissor</b>	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/>