

Setembro/2021

CARTA MENSAL

PORD11

Polo FII Recebíveis Imobiliários II

POLO
capital management

Polo FII Recebíveis Imobiliários II

Código de negociação:
PORD11

Setembro/2021



Estratégia e Objetivo

O Polo FII II tem como objetivo proporcionar ao cotista um retorno superior ao benchmark (Composto pelo Yield diário do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B)), 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 e/ou cessão de recebíveis, além de CRIs lastreados em cessão de rendas de aluguel. Tem como estratégia satélite CRIs pulverizados residencial/comercial performados mezanino e/ou subordinados e FIIs como instrumento de carregue e/ou ganho de capital.



Características

- **Código de Negociação:** PORD 11
- **Periodicidade dos Dividendos:** Mensal
- **Número de cotistas:*** 13.724
- **Patrimônio Líquido:*** R\$ 369,094,725.80
- **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
- **Início da 3ª distribuição:** 25 mai 2021
- **Encerramento da 3ª distribuição:** 23 jun 2021

(*) Fechamento do último mês calendário



O fundo gerou uma boa distribuição na competência de setembro (R\$ 0,91 por cota).

Vale novamente o destaque que nos primeiros dias do mês de setembro terminamos o ciclo de investimento dos recursos captados na 3ª emissão, conforme tabela constante da carta anterior. Durante o mês, liquidamos o CRI Bait, operação com remuneração IPCA+7%, contando com garantias imobiliárias, cessão fiduciária e cash sweep de recebíveis e aval da holding, que por sua vez possui acionistas capitalizados e comprometidos com o negócio.

Para os próximos 2 meses, temos 3 operações bastante promissoras (abaixo). São operações que entrarão na carteira como reinvestimento de amortizações (principal) e/ou como oportunidades de “engordar” o carregamento da carteira, vez que temos alguns CRIs com liquidez no secundário.

- CRI corporativo – CDI+4,5% a 5%
- CRI corporativo – CDI+6%
- CRI corporativo – IPCA+9%

Reorganizamos as informações da carta mensal de forma a transmitir as características do portfólio de maneira mais didática e eficiente. Nossos cotistas são parceiros no sucesso do fundo, de maneira que sugestões e comentários são bem-vindos no nosso canal de RI ri@polocapital.com

Em relação aos mercados de CRIs e FIIs, gostaríamos de tecer alguns comentários.

Os CRIs que têm vindo a mercado em processos de bookbuilding têm alcançado precificação bastante generosa (isto é, spreads baixos), muitas vezes encontrando demanda total no piso de taxa, mesmo em casos de papéis com prazos bastante longos. Aparentemente, tem havido uma maior participação de investidores individuais diretamente nos papéis nas emissões mais recentes, o que traz à tona uma reflexão.

De fato, se o investidor individual tem conforto com o CRI ofertado, ele pode comprá-lo diretamente sem pagar os fees de um FII de CRIs, e consegue aceitar um spread de crédito mais fechado. Esse raciocínio funciona bem se todos os investidores ficassem no papel até seu vencimento, mas não deveria ser o caso-base. Contudo, caso haja uma pressão de venda, os principais compradores que podem entrar com volume relevante são os fundos de investimento. Nesse caso, precisam comprar papéis a taxas que “fiquem de pé” mesmo com os fees dos fundos. Some-se a isso o fato de que, normalmente, essa pressão ocorreria em momentos de mercado mais nervoso, o que já ensejaria spreads mais elevados.

Tudo pode “ir pela direita”, mas nesses casos o PORD11 prefere ficar de fora na emissão primária e esperar um momento melhor de compra, caso ele venha a se materializar. No ínterim, priorizamos club deals ou deals proprietários.



Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como um 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 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/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



Outro efeito que pode ter motivado spreads mais fechados é o fato de que, na primeira versão do pacote tributário, os FIIs seriam taxados (i.e. distribuições de FIIs), mas os CRIs não. Portanto, pode ter havido um movimento de alocação de capital diretamente em CRIs, em detrimento de FIIs (em especial, FIIs de papel que são o substituto mais próximo). Entendemos este movimento, contudo já está pacificado que as distribuições de FIIs deverão seguir isentas, e, portanto, essa demanda adicional deveria cessar. Ficaremos atentos nas próximas emissões sindicalizadas. O valor percebido da gestão profissional de um FII de CRI deveria ser maior quanto mais desafiador for o panorama macro. Num ambiente onde o custo de funding tem aumentado, a inflação torna-se preocupante e uma eleição polarizada se avizinha, entendemos que os gestores têm um papel ainda mais importante.

Em relação aos FIIs de CRI, houve um de-rating substancial da classe quando foi publicada a primeira versão do pacote tributário. Os preços não se recuperaram mesmo depois da indicação de que FIIs permaneceriam isentos, vez que a dinâmica de abertura das taxas de juros impactou todo o mercado de FIIs.

Notamos algumas distorções muito curiosas no mercado:

1- Com o atual dividend yield médio de 11.89%¹ e a isenção de IR, os FIIs de papel oferecem perspectiva de carregamento muito mais interessante do que emissões high grade (que têm saído no patamar de CDI+1,5% e com durations bem longas). Obviamente que no setor de FIIs de papel há diferentes mandatos de risco, mas mesmo os fundos que carregam portfólios de baixo risco oferecem expectativa de retorno maior do que renda fixa tradicional.

2- Está havendo uma onda de fundos de crédito que objetivam capturar o “bom momento para crédito” com a Selic mais elevada. Curiosamente, em vários casos, a proposição de retorno-alvo é mais baixa do que o dividend yield de FIIs de papel com risco (teoricamente) comparável. Isso sem falar na tributação... É muito curioso que os investidores de renda fixa 555 e de FIIs constituam, aparentemente, vasos não-comunicantes.

- a. Disclaimer 1 – Existe um trade-off entre investir em crédito via fundos 555 e FIIs de papel. Nos fundos 555, o investidor aporta e resgata pelo valor patrimonial da cota, de forma que captura todo o retorno líquido gerado pela carteira do fundo. No caso dos FIIs de papel, o investidor compra e vende cotas pela cotação de mercado, que pode embutir ágio ou desconto. Portanto, se o investidor compra com desconto e vende com ágio, ele capturará um retorno maior que o retorno produzido pela carteira do fundo. Mas, por outro lado, ele pode comprar com ágio e vender com desconto, percebendo um retorno inferior ao retorno da cota patrimonial. Teoricamente, esse risco de volatilidade mark-to-market deveria ser remunerado com um retorno adicional. Porém, os FIIs têm isenção tributária, maior transparência e negociação diária, quando comparados aos fundos 555. Dessa forma, apesar da maior volatilidade, os FIIs parecem descontados versus outras alternativas de renda fixa com risco similar.
- b. Disclaimer 2 – Fundos 555 podem captar volumes expressivos em qualquer dia útil (até que façam um fechamento para captação). Esse movimento tende a diluir a carteira de crédito investida e, portanto, o carregamento de curto prazo. FIIs de CRIs, ao contrário, fazem captação via ofertas públicas, e precisam apresentar um pipeline para a alocação do capital almejado, oferecendo ao potencial investidor mais transparência sobre a trajetória do carregamento.

¹Fonte: XP Investimentos | Mesa de Fundos Imobiliários | Setembro 2021



3- Os fundos de tijolo, mesmo com os desafios pós-pandemia (demanda por lajes, re-indexação de contratos, etc) continuam operando com yields mais fechados do que os FIIs de papel, conforme quadro abaixo. É certo que pode haver algum upside nas distribuições de alguns FIIs com a retomada da atividade econômica, mas a preocupação que acomete os investidores de FIIs de CRIs não poupa os FIIs de tijolo. De acordo com a teoria financeira, a abertura da curva de juros, especialmente na parte mais longa, afeta negativamente o valor dos ativos reais – incluindo imóveis. Se o custo de oportunidade de deixar o capital “parado” nos juros dos títulos públicos sobe, o potencial comprador de imóveis passa a exigir uma taxa maior (i.e. preço menor) para adquirir um ativo. Embora os FIIs de tijolo não tenham que vender ativos, o tijolo representa o “principal” do fundo e deveria também sofrer com a alta de juros. E, detalhe: não é garantido que o valor de mercado do imóvel acompanhará a inflação, isso dependerá de haver demanda de mercado. A comunidade investidora tende a comparar o yield corrente com a taxa de juros (que ficou mais alta), porém parece não atentar para a desvalorização do principal. Nesse sentido, os fundos de CRIs têm uma vantagem: o principal é devido, ele acompanha por força de contrato a inflação (ou CDI). Se houver inadimplência (um risco maior com juros mais altos, obviamente), há garantias performadas (em operações de menor risco) que serão monetizadas para honrar a dívida – ou seja, só há exposição ao tijolo no caso de inadimplência. Portanto, ceteris paribus, os fundos de papel deveriam negociar com yields mais fechados em relação a fundos de tijolo se a preocupação predominante é com juros abrindo (especialmente juros nominais e não reais, como foi a grande parte do movimento).

Segmento	Yield médio ¹
Lajes	8.00%
Shoppings	6.48%
Logística	7.89%
CRIs	11.89%

¹Fonte: XP Investimentos | Mesa de Fundos Imobiliários | Setembro 2021

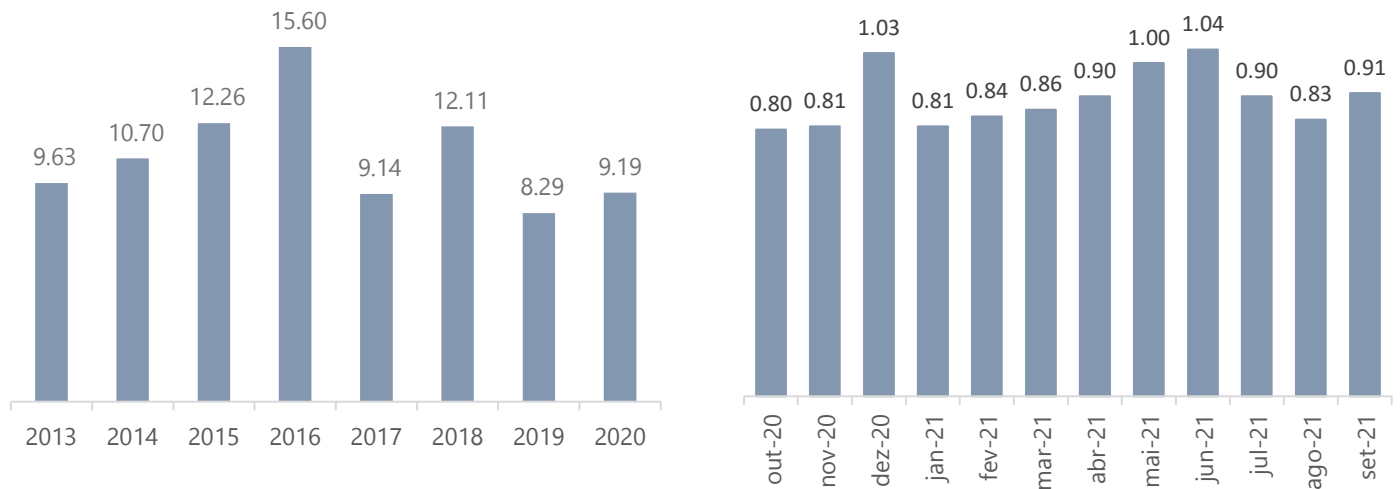


Relatório

Polo FII Recebíveis Imobiliários II

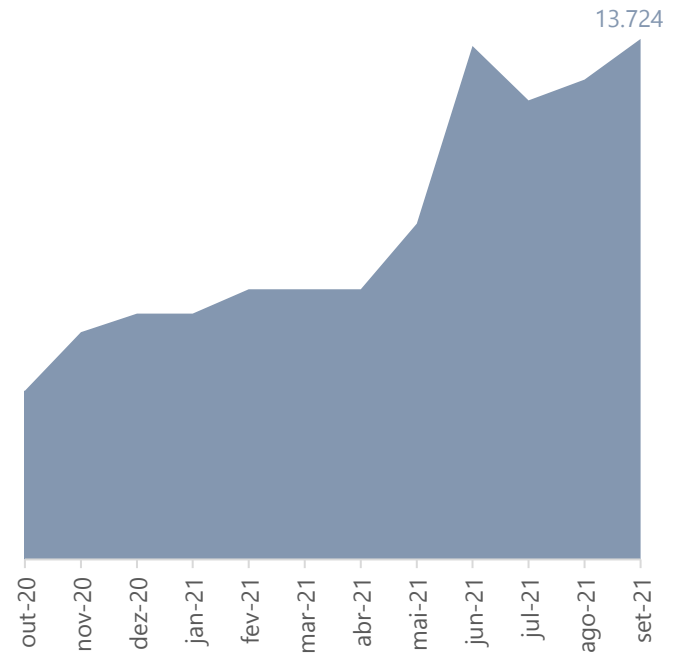
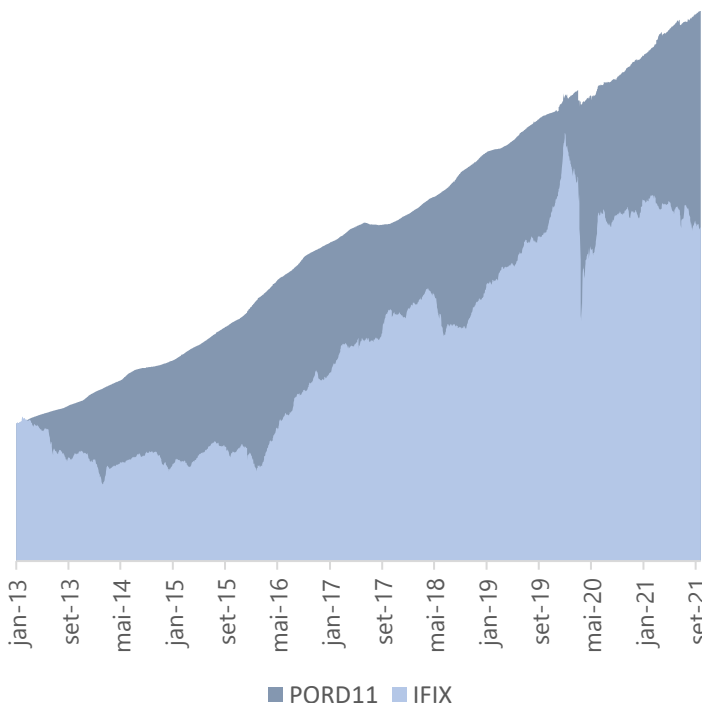
Setembro 2021
Código de negociação: PORD11

Histórico Distribuição por cota



Rentabilidade Efetiva PORD vs IFIX

Número de Cotistas*



(*) Fechamento do último mês calendário



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/>



Performance Acumulada

Polo FII Recebíveis Imobiliários II

Setembro 2021

Código de negociação: PORD11

	SETEMBRO	2021	INÍCIO
FUNDO	0,85%	8,49%	158,04%
Benchmark ¹	0,35%	2,40%	133,84%

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

Demonstrativo de Resultados

	Set-21	Ago-21	Acum. 2021
Resultado Ativos			
CRI - Juros	2,901,430	2,374,327	17,859,525
Ganhos Realizados FII	76,492	76,492	1,778,472
Debêntures - Juros	163,647	96,580	828,319
Adiantamento de Operações	424,079	249,882	796,287
Total Ativos	3,565,649	2,797,280	21,262,602
Resultado Financeiro			-
Receitas Financeiras	508,088	587,516	1,536,776
Despesas Financeiras	-	-	-
Total Financeiro	508,088	587,516	1,536,776
Despesas do Fundo	(680,915)	(379,072)	(2,841,420)
Resultado Total	3,392,821	3,005,724	19,957,959
Rendimento Distribuído	3,392,821	3,094,551	20,594,915
Quantidade de Cotas	3,728,375	3,728,375	
Rendimento/Cota Total	0.91	0.83	8.09

Resultado Acumulado Não distribuído Inicial

-

+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos

-

Resultado Acumulado Não distribuído Final

-



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/>



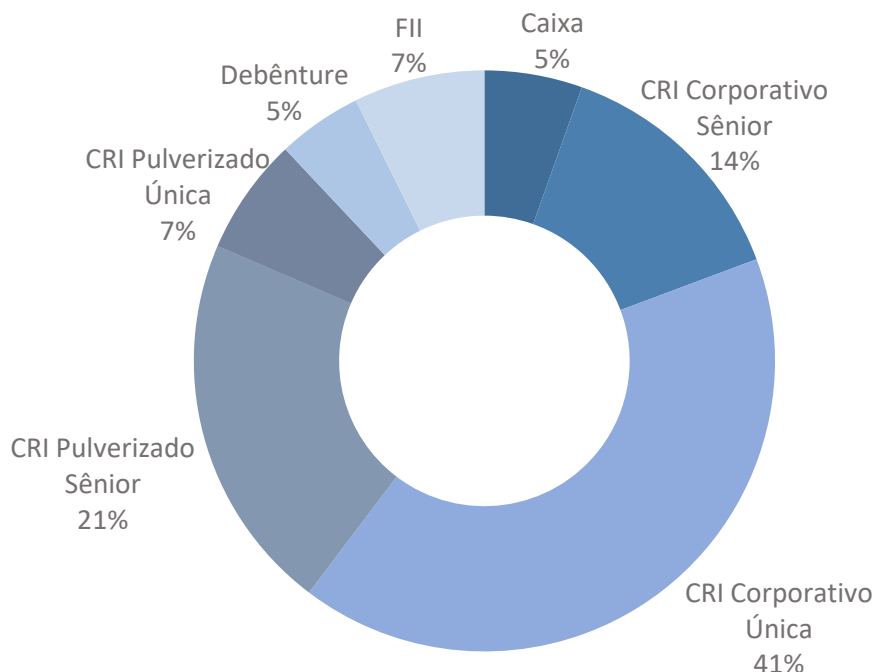
Composição do Portfólio

Polo FII Recebíveis Imobiliários II

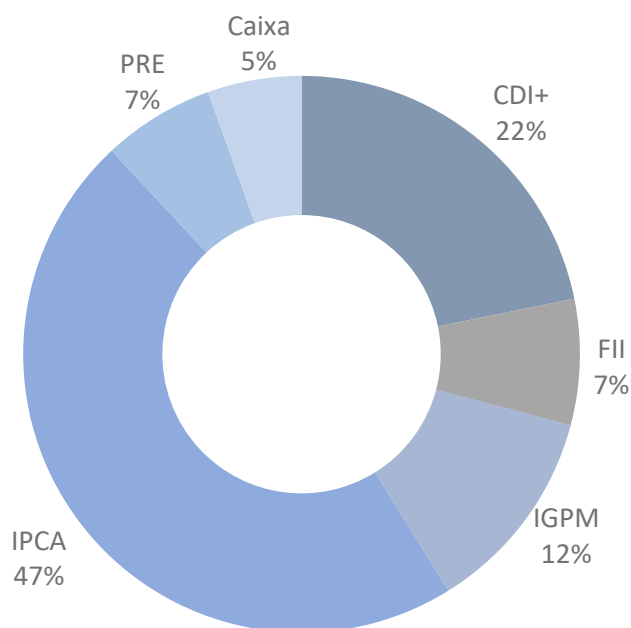
Setembro 2021

Código de negociação: PORD11

Breakdown da Carteira (%PL)



Exposição por Indexador(%PL)



Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (%a.a.)
CDI+	5.10%
IGPM+	8.63%
IPCA+	7.28%
PRE	10.00%

*Indexador das operações de crédito



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/>



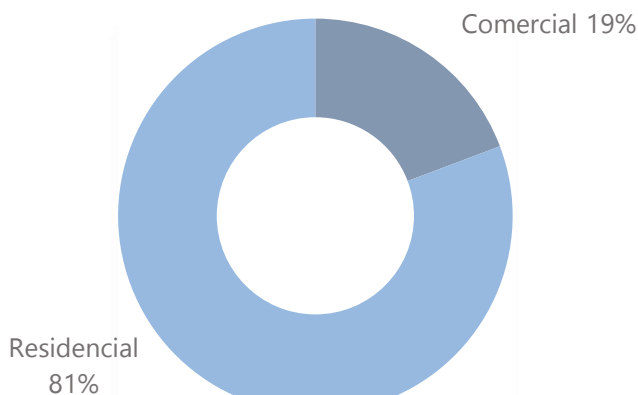
Tipos de CRI

Polo FII Recebíveis Imobiliários II

Setembro 2021

Código de negociação: PORD11

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Corporativo – Tipo de Garantia

	AF/hipoteca imóveis	AF ações / cotas	Cessão recebíveis/dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Tellus	✓	✓	✓	✓	✓	
Socicam			✓	✓	✓	✓
Olímpia		✓	✓	✓	✓	✓
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Even II		✓	✓	✓		
Helbor VII	✓		✓		✓	
Módena	✓		✓	✓	✓	
Alcolina	✓		✓	✓	✓	
Helbor III	✓		✓	✓	✓	✓
Comfrio	✓		✓	✓	✓	
Tecnisa		✓				
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville			✓		✓	
OPY		✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Bait	✓	✓	✓	✓		✓
Deb. TRIS16		✓				
Riserva Uno	✓	✓				✓



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

Polo FII Recebíveis Imobiliários II

Setembro 2021
Código de negociação: PORD11

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Financeiro	Indexador	Spread	Vencimento
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	8.97%	33,112.82	IPCA	6.5% a.a.	ago'31
CRI - PRESTES	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	7.99%	29,478.57	CDI+	6.0% a.a.	ago'25
CRI - COMFRIO	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	6.52%	24,062.87	IPCA	7.6%aa	dez'25
LOFT II FII	LFTT11	FII	-	-	6.59%	24,330.44	-	-	-
CRI - Cedentes SPes Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	6.44%	23,756.80	PRE	10.0%aa	jun'27
CRI - ALPHAVILLE	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	5.97%	22,016.95	IPCA	8.0%aa	jul'27
CRI - BAIT	21I0566602	Corporativo	Sênior	RK14 SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	5.45%	20,132.88	IPCA	7.0% a.a.	set'25
CRI Socicam	19E0959096	Corporativo	Sênior	Socicam	5.09%	18,802.21	IGPM	9.0%aa	dez'26
CRI - BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	4.88%	18,029.90	IPCA	8.25%aa	dez'24
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	4.87%	17,966.65	CDI+	8.0%aa	ago'25
Debênture Trisul	TRIS16	Corporativo	Única	Trisul S.A.	4.66%	17,216.08	CDI+	3.2%aa	mar'23
CRI - OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	4.61%	17,028.28	IPCA	7.36% a.a.	ago'31
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.75%	13,833.06	IGPM	8.0%aa	set'30
CRI - TECNISA	21B0544455	Corporativo	Única	Tecnisa S.A.	2.77%	10,216.99	IPCA	5.9426% Tx de Compra: 6.2%aa	fev'26
CRI - HELBOR III	18E0913223	Corporativo	Sênior	Helbor Empreendimentos S.A.	2.40%	8,866.74	CDI+	1.7%aa Tx de Compra: 3.47%aa	mai'22
CRI Tellus	19D1328051	Corporativo	Sênior	Tellus III Holding S.A. Company	2.25%	8,320.04	IPCA	6.45%aa	mai'31
CRI - COTEMINAS	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	2.25%	8,294.08	IPCA	8.0%aa	jul'31
FII RIZA TX	RZTR11	FII	-	-	1.80%	6,658.93	-	-	-
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.21%	4,453.65	IPCA	8.0%aa	set'30
CRI Even II	18C0765059	Corporativo	Única	Even Construtora e Incorporadora S.A.	1.03%	3,812.05	CDI+	3.0%aa	nov'22
CRI Módena & Cipel	20G0754279	Corporativo	Única	Projeto Sky Terrenos SPE Ltda	0.96%	3,531.49	IPCA	9.0%aa	jul'25
CRI - SPE Olímpia Park	20A0813348	Corporativo	Sênior	SPE Olímpia Park Q27 Empreendimentos Imob. S.A.	0.76%	2,786.76	IPCA	8.0%aa	fev'26
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.73%	2,709.65	IGPM	8.0%aa	fev'24
Cri São Carlos	12H0028369	Corporativo	Mezanino	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.72%	2,656.30	IPCA	6.5%aa	ago'24
CRI HELBOR VII	19L0906036	Corporativo	Única	Helbor Empreendimentos S.A.	0.60%	2,207.87	CDI+	1.5%aa Tx de Compra: 2.8%aa	dez'24
CRI Reserva Uno	12B0016437	Corporativo	Sênior	-	0.59%	2,173.77	-	-	-
FII OURIOLOG	OULG11	FII	-	-	0.57%	2,094.27	-	-	-
CRI Pulverizado 53	17D0097824	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.46%	1,701.38	IGPM	8.0%aa	jun'28
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.41%	1,524.14	IGPM	8.5%aa	set'24
CRI Pulverizado 44	16H0210048	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.31%	1,149.15	IGPM	10.0%aa	nov'22
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.14%	508.93	IGPM	9.5%aa	jul'21
CRI Pulverizado 56	17H0182068	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.05%	189.74	IGPM	7.0%aa	ago'24
LOFT II FII	LFTT12	FII	-	-	0.05%	186.78	-	-	-
Cibrasec FII	Cibrasec FII	FII	-	-	0.00%	1.06	-	-	-



CRI Tellus Habitasec	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 6.45% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	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.
Vencimento	Mai/2031	- Alienação Fiduciária de Ações - Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Aval e Coobrigação - Fundo de Reserva	

CRI Socicam	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IGPM + 9.00% a.a.	Cessão Fiduciária de Recebíveis	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.
Vencimento	Dez/2026	- Subordinação - Fiança e Coobrigação	
Amortização	Mensal	Fundo de Reserva	

CRI Olímpia Sr	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA+ 8.00% a.a.	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 multi- propriedade entregue em 2019.
Vencimento	Fev/2026	- Alienação Fiduciária de Ações - Subordinação	
Amortização	Mensal	- Fiança e Coobrigação - Fundo de Reserva	



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/>



CRI São Carlos	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 6.50% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	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.
Vencimento	Ago/2024	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Fiança - Fundo de Reserva	

CRI Even II	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI+ 3.00% a.a.	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.
Vencimento	Nov/2022	- Eventual Cessão de dividendos - Eventual Alienação Fiduciária de Cotas	
Amortização	Mensal		

CRI Helbor VII	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 1.50% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	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.
Vencimento	Dez/2024	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	Fundo de Reserva	



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/>



CRI Módena & Cipel	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.00% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	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.
Vencimento	Jul/2025	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Aval - Fundo de Reserva - Fundo de Obra	

CRI Alcolina	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 8.00% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	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.
Vencimento	Ago/2025	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Aval e Coobrigação - Fundo de Reserva	

CRI Helbor III	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 1.70% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	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.
Vencimento	Mai/2022	Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Carta Fiança - Subordinação - Fiança - Fundo de Reserva	



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 OPY Health	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.36% a.a.	Alienação Fiduciária de Ações	Controlada pela IG4 Capital, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de duas concessões de hospitais, uma em BH e outra em Manaus. A ONM Health é detentora da concessão administrativa para a implantação do Hospital Metropolitano Dr. Célio de Castro (HMDCC) em Belo Horizonte. A parceria público privada, estabelecida com a OPY Health em janeiro de 2020, tem prazo de 20 anos (até 2035), podendo ser estendida por mais 15 anos.
Vencimento	Ago/2031	- Cessão Fiduciária de Recebíveis - Fiança	
Amortização	Customizada	Fundo de Reserva	

CRI Prestes	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 6.00% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	A Prestes é uma das maiores construtoras do Paraná. A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Casa Verde e Amarela).
Vencimento	Ago/2025	- Cessão Fiduciária de Recebíveis - Fiança	
Amortização	Mensal	Fundo de Reserva	

CRI BAIT	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.00% a.a.	Alienação Fiduciária de Imóvel	A BAIT Inc surgiu em 2017 com foco de atuação na zona sul do Rio de Janeiro e voltada ao público de média/alta renda. Com origem na união entre a Galt Capital, gestora de recursos de terceiros da família Klabin com mais de 10 anos de mercado e o ex-executivo do mercado financeiro e imobiliário Henrique Blecher, o braço imobiliário entregou seu primeiro empreendimento em 2019.
Vencimento	Set/2025	- Alienação Fiduciária de Cotas - Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	- Subordinação - Aval	



Autorregulação
ANBIMA

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/>



CRI Comfrio	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.60% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	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 <i>food service</i> .
Vencimento	Dez/2025	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Fiança ▪ Fundo de Reserva	

CRI Tecnisa	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 5.9426% a.a.	▪ AF de cotas	A Tecnisa é uma das maiores construtoras de alto padrão do Brasil. É companhia de capital aberto listada na B3.
Vencimento	Ago/2025		
Amortização	Mensal		

CRI Coteminas	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.00% a.a.	▪ Alienação Fiduciária de Imóvel	A Coteminas foi fundada em 1967 em Minas Gerais e atua no segmento têxtil (Cama, Mesa e Banho) no Brasil e no exterior. Suas principais marcas são a Artex, Santista, Casa Moysés e MMartan.
Vencimento	Jul/2031	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	▪ Fiança ▪ Fundo de Liquidez	

CRI Alphaville	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.00% a.a.	▪ Cessão Fiduciária de Recebíveis	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.
Vencimento	Jul/2027	▪ Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		



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/>



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.



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/>