

CARTA MENSAL

Fevereiro/2025

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

Fevereiro/2025

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO

R\$290.4 MM

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$355.6 MM

COTA
MERCADO

R\$7,79

COTA
PATRIMONIAL

R\$9,54

P/VP

0.82 X

DURATION

3.05

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)

R\$0,090

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

R\$1,077

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)

1,16%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)

13,83%

Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,09 por cota referente à competência de fevereiro/25. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,077 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,83% ao ano (cota base R\$ 7,79) ou IPCA + 8,86% (IPCA + 11,20% com o *Gross Up* de IR) considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (dezembro/24). **Vale destacar que o Fundo possui 0,033 por cota de inflação acumulada não distribuída.**

Panorama Macro

No cenário internacional, as sinalizações erráticas quanto à implementação de tarifas nas últimas semanas elevaram ainda mais a incerteza quanto à política comercial dos Estados Unidos. Embora o mercado de trabalho tenha mantido ritmo ainda sólido, as projeções para a atividade econômica em 2025 passaram a mostrar um quadro menos favorável. Quanto à inflação, os números mais recentes evidenciaram variação abaixo do esperado, embora ainda acima da meta. Nesse contexto, o comportamento dos mercados internacionais foi marcado pela volatilidade de preços, enquanto os agentes reavaliam o cenário à espera da próxima decisão de política monetária do Fed.

No cenário doméstico, o PIB cresceu 3,4% em 2024, número ligeiramente abaixo do 3,5% esperado pelo mercado. Para 2025, no entanto, a expectativa é de desaceleração do crescimento, com expansão próxima de 2% em razão da reversão do impulso fiscal e do ciclo de aperto monetário iniciado no segundo semestre de 2024. Apesar disso, estima-se que o hiato do produto deve seguir aberto, o que é refletido pela manutenção das expectativas de inflação acima da meta.

O IPCA de fevereiro mostrou aceleração em relação ao mês anterior (+1,31% m/m, em linha com a estimativa mediana e abaixo dos +0,16% em janeiro), a maior variação para o mês de fevereiro desde 2003, principalmente por conta de serviços educacionais e da reversão das tarifas de energia observada no mês anterior. Com o resultado, a variação acumulada em 12 meses acelerou de +4,6% para +5,1%, ainda acima do teto da meta de +4,5%. Apesar do desfecho em linha com as expectativas no mês, a decomposição do número manteve o quadro mais adverso, com aceleração dos núcleos para +4,6% a/a. Para os próximos meses, a expectativa permanece de manutenção da inflação acima da meta, o que deve manter o desconforto do Copom e o viés de alta para a Selic.

A correção dos ativos indexados à inflação que estão no fundo tem uma defasagem de, em média, 2 meses, portanto o IPCA de fevereiro deverá ser refletido na distribuição referente ao mês de abril (paga em maio).



Movimentações

Como destacamos na nossa carta de dezembro, a correção de spreads observada no mercado de debêntures e nas curvas soberanas, refletindo a piora do cenário macroeconômico e o aumento do risco fiscal, não foi transmitida na mesma magnitude ao mercado secundário de CRI. Esse cenário criou oportunidades de maiores ganhos em ativos com mesmo risco de crédito e conseguimos explorar uma dessas assimetrias na debenture da JHSF (adquirimos 2.9% do PL) que possui uma rentabilidade superior às emissões de CRI do mesmo emissor (mesmo considerando o custo tributário), além de contar com um duration menor. A taxa média de aquisição dessa debênture foi CDI+1.58% , o que equivale (considerando as premissas atuais de IPCA e CDI) a uma remuneração líquida de IPCA + 9.85% vs uma taxa de IPCA + 8,40% do CRI do mesmo emissor

Esse mês tivemos um avanço positivo no processo de recuperação judicial de Novo Mundo com o reconhecimento pela segunda instância do Tribunal da legitimidade de retenção dos valores decorrentes da cessão fiduciária da operação, os quais já estão depositados na conta vinculada. Uma vez realizada a esperada amortização pela Securitizadora, o valor a ser recebido pelo Fundo representa aproximadamente 35% da marcação atual do ativo. Essa vitória é relevante pois tem como pano de fundo o reconhecimento da extraconcursionalidade do crédito do CRI que tende a viabilizar aumento do *recovery* do crédito tanto pela continuidade do fluxo da garantia quanto pela execução judicial dos avalistas (que segue em curso mais ainda sem novidades).

Vale destacar que este é o único CRI do fundo que está inadimplente. O CRI Coteminas está adimplente, a despeito da companhia estar em recuperação judicial, graças à higidez da estrutura de garantias de ativos não operacionais da cia entre imóveis e fluxos cedidos.

Por fim, a gestão segue confiante com o portfólio e em busca de novas oportunidades para utilização do caixa. Contextos, entretanto, de piora macroeconômica, trazem maior dificuldade financeiras para as empresas em geral de forma que seguimos com bastante parcimônia nas alocações (dedicando maior tempo às estruturações proprietárias onde temos mais liberdade de criar as amarras que julgamos adequadas para cada crédito).

Agradecemos a confiança,

Polo Capital

Análise de Sensibilidade

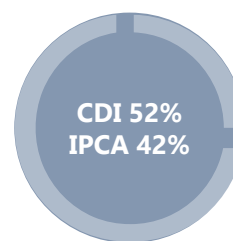
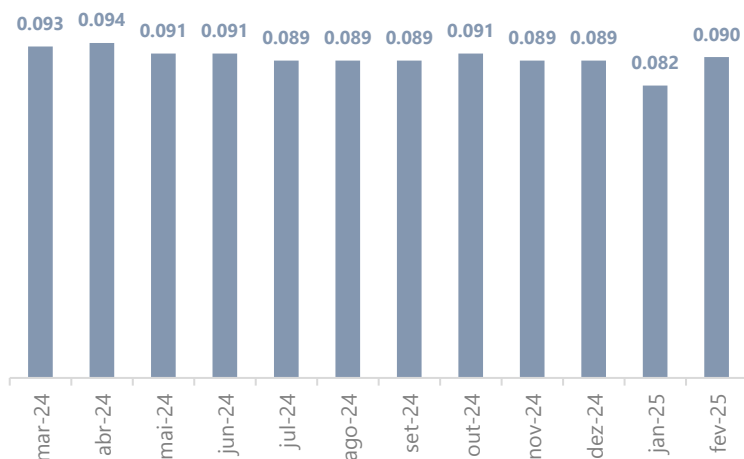
As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenções de risco para o cotista.

CARTEIRA COMPLETA DE CRI*					
Preço de Mercado	Carrego equivalente em IPCA+		Carrego equivalente em CDI+		
	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	
R\$ 7.50	21.02%	20.05%	11.18%	10.29%	
R\$ 7.55	20.76%	19.78%	10.94%	10.05%	
R\$ 7.60	20.50%	19.53%	10.70%	9.81%	
R\$ 7.65	20.24%	19.27%	10.46%	9.57%	
R\$ 7.70	19.98%	19.02%	10.23%	9.34%	
R\$ 7.75	19.73%	18.76%	9.99%	9.11%	
Valor da cota a Mercado em 28/Fev	R\$ 7.79	19.52%	18.56%	9.81%	8.92%
R\$ 7.80	19.47%	18.51%	9.76%	8.88%	
R\$ 7.85	19.22%	18.27%	9.53%	8.65%	
R\$ 7.90	18.98%	18.02%	9.30%	8.42%	
R\$ 7.95	18.73%	17.78%	9.08%	8.20%	
R\$ 8.00	18.49%	17.53%	8.85%	7.98%	
R\$ 8.05	18.25%	17.30%	8.63%	7.76%	
Carrego equivalente na cota patrimonial					
R\$ 9.54	11.86%	10.96%	2.76%	1.86%	

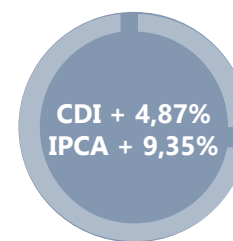
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

Rendimentos Mensais (últimos 12m)

Indexação da carteira de CRI



Indexação da Carteira



Spread MTM Médio por indexador (a.a)

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

Performance

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Feb-25	Jan-25	Dec-24	Acum. 2025	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	2,907,949	2,344,219	2,807,239	5,252,167	15,483,096	34,663,521
Ganhos Realizados FII	423,982	333,646	302,472	757,628	2,075,512	4,362,974
Debêntures - Juros	-	-	-	-	-	-
Adiantamento de Operações	-	-	-	-	217,071	270,460
Total Ativos	3,331,930	2,677,865	3,109,711	6,009,796	17,775,680	39,296,954
Resultado Financeiro						
Receitas Financeiras	774,786	864,528	646,019	1,639,314	4,420,492	7,349,996
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	774,786	864,528	646,019	1,639,314	4,420,492	7,349,996
Despesas do Fundo	(566,326)	(412,961)	(333,527)	(979,286)	(2,531,171)	(6,081,067)
Resultado Total	3,540,391	3,129,433	3,422,203	6,669,823	19,665,001	40,565,883
Rendimento Distribuído	3,355,538	3,057,268	3,318,254	6,412,805	19,760,388	40,154,599
Rendimento/Cota Total	0.090	0.082	0.089	0.172	0.530	1.077
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial		237,951				
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos			184,853			
Resultado Acumulado Não distribuído Final			422,804			

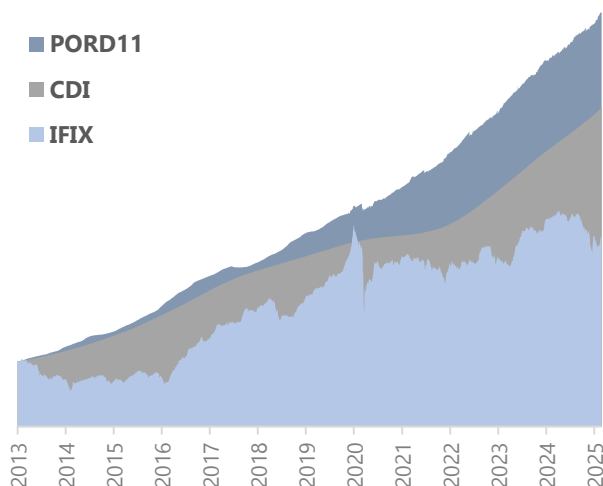
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Performance Acumulada

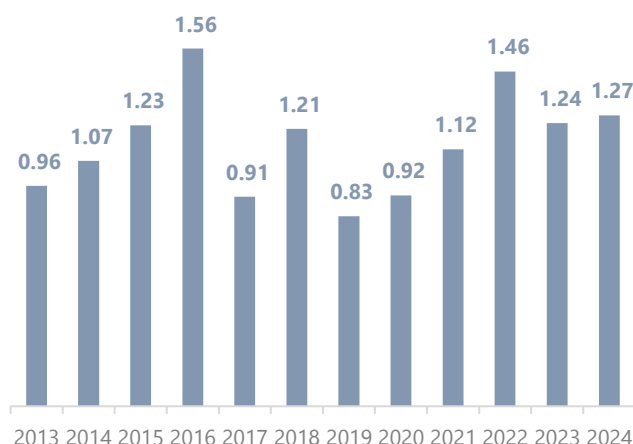
	Fevereiro	2025	INÍCIO
FUNDO	1,06%	2,57%	284,26%
Benchmark ¹	0,55%	1,17%	186,39%

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

Rentabilidade Efetiva vs IFIX



Histórico Distribuição por cota



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

Ativos em carteira

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	6.6%	IPCA	9.25% a.a.	12.70% a.a.	jul'31
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	6.1%	CDI+	5.00% a.a.	5.50% a.a.	set'29
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.3%	IPCA	7.36% a.a.	8.04% a.a.	ago'31
CRI Cetilpark Senior	24F1236375	Corporativo	Sênior	Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda.	5.1%	CDI+	5.20% a.a.	5.20% a.a.	jun'29
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.3%	CDI+	5.00% a.a.	5.00% a.a.	mar'27
CRI - Pro Soluto Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4.0%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
Debênture - JHSF	JHSFA3	Corporativo	Única	JHSF Participações	2.9%	CDI+	2.20% a.a.	1.70% a.a.	dez'27
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.8%	IPCA	7.90% a.a.	10.98% a.a.	dez'27
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.8%	IPCA	6.50% a.a.	8.15% a.a.	ago'31
CRI - MRV FLEX II S1	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.6%	IPCA	8.25% a.a.	10.49% a.a.	mar'31
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	2.6%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	out'26
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.5%	CDI+	1.50% a.a.	1.03% a.a.	out'29
CRI - Pro Soluto II CDI+	24K1682338	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.4%	CDI+	2.70% a.a.	2.69% a.a.	nov'30
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	2.4%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	2.4%	IPCA	7.50% a.a.	9.86% a.a.	jul'27
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.3%	IPCA	5.92% a.a.	7.84% a.a.	set'31
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	2.1%	IPCA	8.77% a.a.	0.00% a.a.	jun'28
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	1.6%	CDI+	4.25% a.a.	3.86% a.a.	nov'26
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.2%	IGPM	8.00% a.a.	9.88% a.a.	set'30
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.0%	PRE	12.74% a.a.	17.38% a.a.	jan'32
CRI Hapvida	21K0001812	Corporativo	Hospitalar	Hapvida Participações e Investimentos S.A.	1.0%	IPCA	5.75% a.a.	8.69% a.a.	dez'31
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.0%	CDI+	3.50% a.a.	3.51% a.a.	jul'28
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	6.00% a.a.	9.03% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.8%	IGPM	7.75% a.a.	9.27% a.a.	jul'53
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	0.8%	CDI+	8.00% a.a.	8.00% a.a.	ago'25
CRI - MRV FLEX II S2	23I1230828	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.7%	IPCA	10.00% a.a.	11.82% a.a.	out'33
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.5%	IPCA	8.00% a.a.	10.71% a.a.	set'30
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.4%	CDI+	7.00% a.a.	7.00% a.a.	jul'25
CRI Smart Fit II	22J0344571	Corporativo	Academias	Corporativo	0.3%	IPCA	7.37% a.a.	8.38% a.a.	out'29
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.3%	IPCA	8.25% a.a.	12.71% a.a.	fev'26
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	ago'26
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.50% a.a.	9.91% a.a.	abr'33

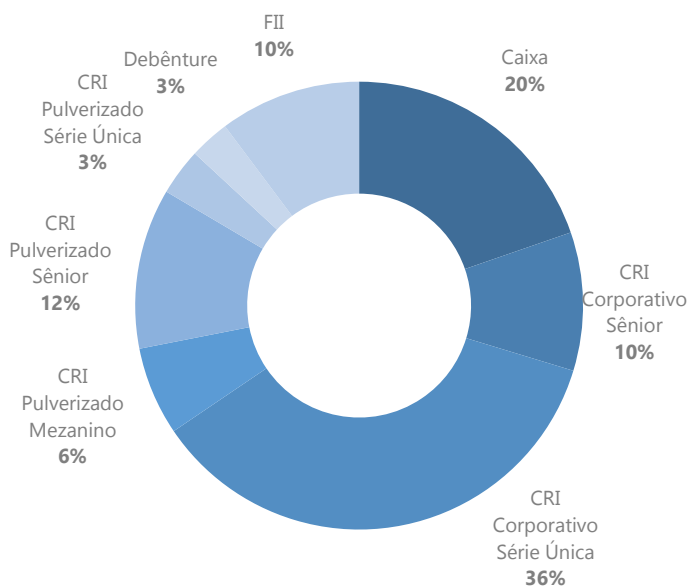
FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.39%	33,409
LOFT II FII	LFTT11	Residencial	0.51%	1,798
FII OURIOLOG	OULG11	Logística	0.31%	1,099
LOFT II FII	LFTT12	Residencial	0.01%	42

* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

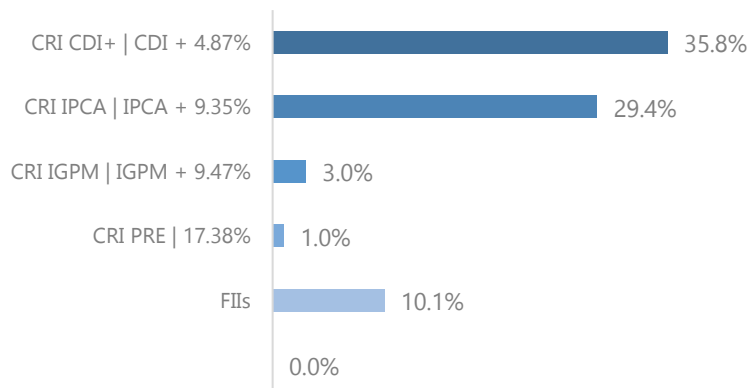
Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

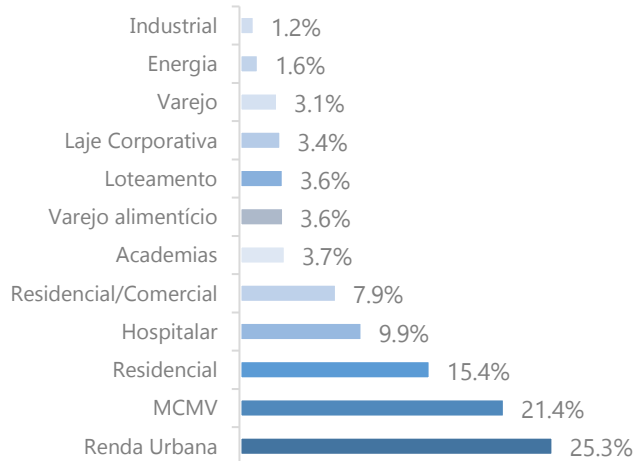


Indexação e MTM

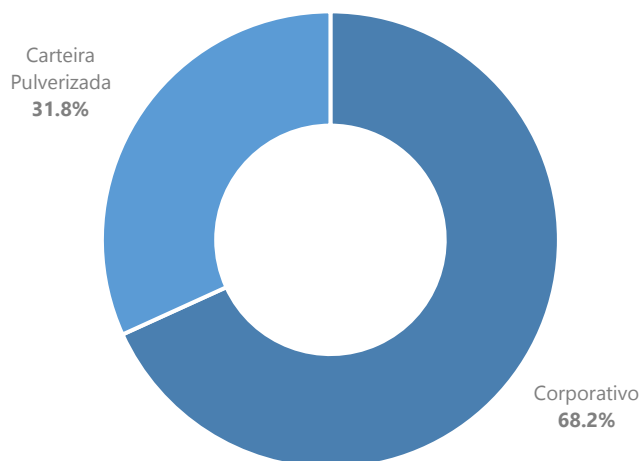


Carteira de CRI'S

Por segmento

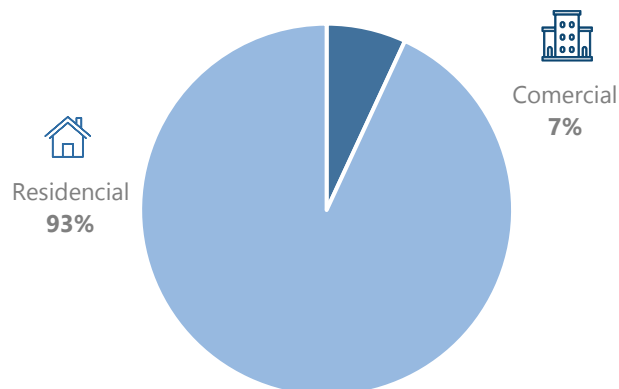


Por tipo de risco



Composição do Portfólio

CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Corporativo – Tipo de Garantia

	AF/hipoteca de imóveis	AF de ações/cotas	Cessão de recebíveis/dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Alcolina	✓		✓	✓	✓	✓
Allegra		✓	✓	✓	✓	
Alphaville	✓		✓		✓	
Arena MRV		✓	✓		✓	
Cetilpark	✓		✓	✓	✓	✓
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Hapvida						
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
OPY	✓	✓	✓	✓	✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Smartfit I e II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	



CRI Corporativo



CRI Alcolina



Taxa
CDI + 8.00% a.a.

Vencimento
Ago/2025

Amortização
Mensal

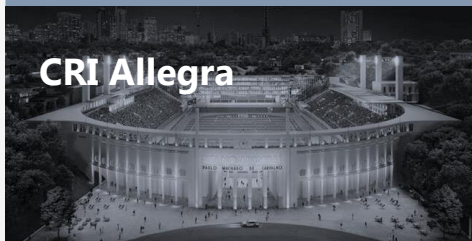
- Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
 - Cessão Fiduciária de Recebíveis
 - Aval e Coobrigação
 - Fundo de Reserva



Comentários

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.

CRI Corporativo



CRI Allegra



Taxa
CDI + 5.00% a.a.

Vencimento
Mar/2027

Amortização
Mensal

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



Comentários

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

CRI Corporativo



CRI Alphaville



Taxa
IPCA + 7.50% a.a.

Vencimento
Jul/2027

Amortização
Mensal

- Garantias**
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
 - Fundo de Reserva



Comentários

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

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



CRI Corporativo



CRI Arena MRV



Taxa

CDI + 5.25% a.a.



Vencimento

Set/2029



Amortização

Mensal



Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Alienação Fiduciária de Cotas.

CRI Corporativo



CRI Cetil Park



Taxa

CDI + 5.20% a.a.



Vencimento

Jun/2029



Amortização

Irregular (Cash Sweep)



Garantias

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

CRI Corporativo



CRI Coteminas



Taxa

IPCA + 9.25% a.a.



Vencimento

Jul/2031



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Liquidez

Comentários



A **Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.** tem como cotista o AVM Fundo de Investimento Imobiliário que é administrado pelo Inter DTVM. A Cia foi criada para gerir o complexo esportivo e de eventos ARENA MRV, que está localizado em Belo Horizonte/MG.

Comentários



CRI para venda de estoque residencial em Blumenau. A operação conta com *cash sweep* de vendas, com *covenant* de LTV <50% em unidades prontas e recebíveis. O LTV é baseado no preço de vendas dos últimos seis meses das unidades em estoque. Além disso, conta com alienação fiduciária de imóvel fora do empreendimento com valor de venda forçada aproximado de R\$18 milhões, fiança do sócio e subordinação.

Comentários



A **Coteminas** foi fundada em 1967 em Minas Gerais e atua no segmento têxtil (Cama, Mesa e Banho) no Brasil e no exterior. A operação tem como lastro a antecipação de aluguéis terceiros em imóvel não operacional da empresa em São Gonçalo do Amarante/RN. Conta também com alienação fiduciária do imóvel com um LTV mínimo 50% atestado em laudo.



CRI Corporativo



CRI Hapvida



Taxa
IPCA + 5.75% a.a.

Vencimento
Dez/2031

Amortização
Semestral

Garantias

- Clean – Risco Balanço Hapvida

CRI Pulverizado



CRI Mamma Jamma



Taxa
CDI + 5.00% a.a.

Vencimento
Out/2027

Amortização
Mensal

Garantias

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

CRI Pulverizado



CRI Módena & Cipel



Taxa
CDI + 7.00% a.a.

Vencimento
Jul/2025

Amortização
Mensal

Garantias

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



Comentários

A **Hapvida** é a maior provedora de plano de saúde verticalizada do país. Possui 17.3% de *market share* e mais de 6.9 milhões de beneficiários. Atualmente a companhia conta com uma rede própria de 85 hospitais, mais de 340 centros clínicos, além de 77 prontos socorros e aproximadamente 300 laboratórios.



Comentários

Inaugurada em 2009 no bairro do Jardim Botânico, zona sul do Rio de Janeiro, a **Mamma Jamma** conta hoje com mais de dez restaurantes. A rede tem como carro chefe a sua pizza e também opera com outras vertentes de matriz italiana de forma a expandir o cardápio para outras ocasiões de consumo. O CRI tem como objetivo financiar a abertura de 5 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro.



Comentários

A **Módena e a Cipel** são construtoras e incorporadoras com mais de 30 anos de mercado focadas em imóveis residenciais, dentro do SFH, com raio de atuação de até 100 km de São Paulo Capital.



CRI Corporativo

CRI MRV Flex II S1



Taxa
IPCA + 8.25% a.a.

Vencimento
Mar/2031

Amortização
Mensal

Garantias

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

CRI Corporativo

CRI MRV Flex II S2



Taxa
IPCA + 10.00% a.a.

Vencimento
Out/2033

Amortização
Mensal

Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Fundo de Reserva

CRI Corporativo

CRI Novo Mundo



Taxa
IPCA + 8.7694% a.a.

Vencimento
Jun/2028

Amortização
Mensal

Garantias

- Aval/Fiança
- Cessão Fiduciária de Recebíveis



Comentários

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



Comentários

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



Comentários

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

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



CRI Corporativo

CRI Opy Health



Taxa
IPCA + 7.3557% a.a.

Vencimento
Ago/2031

Amortização
Customizada

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

CRI Corporativo

Pátio Malzoni



Taxa
IPCA + 5.92% a.a.

Vencimento
Set/2031

Amortização
Mensal

- Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
 - Cessão Fiduciária de Recebíveis

CRI Corporativo

CRI Prestes



Taxa
CDI + 6.00% a.a.

Vencimento
Out/2026

Amortização
Mensal

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



Comentários

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.



Comentários

A operação consistiu de um financiamento para a aquisição de 6 lajes corporativas do edifício **Pátio Victor Malzoni**, que atualmente estão locadas para o Google, Casa dos Ventos e Planner. O devedor é o **FII BlueMacaw Catuaí (BCLA11)**.



Comentários

A **Prestes** é uma das maiores construtoras do Paraná.

A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Minha Casa Minha Vida).



CRI Corporativo

CRI Smart Fit



Taxa
CDI + 1.50% a.a.

Vencimento
Out/2029

Amortização
Semestral

Garantias

- Clean – Risco Balanço Smartfit

CRI Corporativo

CRI Smart Fit II



Taxa
IPCA + 7.3679% a.a.

Vencimento
Out/2029

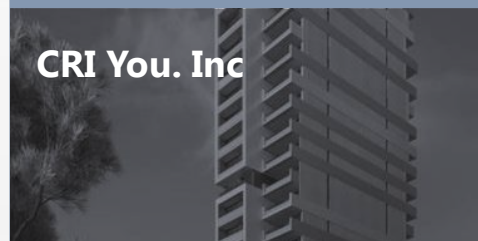
Amortização
Semestral

Garantias

- Clean – Risco Balanço Smartfit

CRI Corporativo

CRI You. Inc



Taxa
CDI + 4.25% a.a.

Vencimento
Nov/2026

Amortização
Irregular (Cash Sweep)

Garantias

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



Comentários

Com as primeiras academias abertas no Brasil em 2009, a **Smart Fit** é a líder do mercado de academias na América Latina, a quarta maior rede do mundo em número de clientes. Com presença em quatorze países da América Latina, a companhia detém liderança no Brasil, México, Colômbia, Chile e Peru. O CRI foi adquirido pela carteira do Fundo a CDI + 1.80% a.a.



Comentários

Com as primeiras academias abertas no Brasil em 2009, a **Smart Fit** é a líder do mercado de academias na América Latina, a quarta maior rede do mundo em número de clientes. Com presença em quatorze países da América Latina, a companhia detém liderança no Brasil, México, Colômbia, Chile e Peru. O CRI foi adquirido pela carteira do Fundo a CDI + 1.80% a.a.



Comentários

A **You.Inc** é um dos principais players em apartamentos inteligentes premium na cidade de São Paulo e tem como objetivo oferecer soluções de moradia e mobilidade urbana para os clientes.



Debênture Corporativa



Debênture JHSFA3



Taxa de emissão

CDI + 2.20% a.a.

Taxa de aquisição

CDI + 1.58% a.a.



Vencimento

Dez/2027



Amortização

Mensal



Garantias

- Clean – Risco Balanço JHSF

FII



FII Moema



Taxa

IPCA + 8.50% a.a.



Vencimento

Dez/2028



Amortização

Mensal



Garantias

- Imóvel
- Opção de Venda no final do contrato
- Fluxo de Aluguel

Comentários

JHSF

A **JHSF** é uma empresa brasileira aberta em bolsa focada no segmento de altíssima renda, que atua em incorporação imobiliária, shopping centers, hotelaria e aeroportos executivos. Destaca-se por empreendimentos como o Shopping Cidade Jardim, a Fazenda Boa Vista e o Aeroporto Catarina. Seu modelo de negócios prioriza ativos exclusivos que tenham geração de caixa recorrente.

Comentários

O FII Moema tem como único ativo um imóvel em área nobre de São Paulo. A Operação é um *sale and leaseback* e o que garante a rentabilidade contratada são os fluxos de pagamentos de alugueis. No final do prazo da operação temos uma opção de venda do imóvel descontando o valor dos alugueis recebidos no período.



ESTRATÉGIA CORE

CRIs Pulverizados

Breve descrição

A **estratégia de CRIs pulverizados** busca exposição a portfólios diversificados de crédito imobiliário. O lastro dos CRIs são conjuntos de CCIs representativas do financiamento obtido por adquirentes de unidades imobiliárias. Esses portfólios são adquiridos de diversas incorporadoras, sendo que ocasionalmente também de outros cedentes.

- O Fundo busca estruturas que tragam alguma combinação das seguintes características:
- Alienação fiduciária do imóvel objeto do financiamento;
- Coobrigação da cedente e/ou *put-back*;
- Proteção contra pré-pagamento;
- Subordinação, seja via cota subordinada e/ou via excesso de spread na cessão;
- Pool de ativos com boa razão de garantia;
- Pool de ativos com bom histórico de crédito;
- Pool de ativos atrelados a empreendimento com bom histórico de vendas e liquidez;
- Pool de ativos majoritariamente composto por imóveis residenciais;
- Fundo de reserva e/ou fundo de despesas.



ESTRATÉGIA CORE

CRIs Corporativos

Breve descrição

A estratégia de **CRIs corporativos** busca exposição a companhias e/ou estruturas que contem com boa previsibilidade de receita, conferindo alta capacidade de pagamento em cenários diversos. Além da análise dos balanços das empresas, é importante observar sua estrutura acionária e a governança.

- O Fundo busca estruturas que tragam alguma combinação das seguintes garantias/condições:
- Alienação Fiduciária (AF) de imóvel, preferencialmente não-operacional;
- Alienação Fiduciária (AF) de ações;
- Cessão de recebíveis;
- Aval ou fiança dos sócios e/ou de outras empresas coligadas;
- Subordinação, se aplicável;
- Fundo de reserva e fundo de despesas;
- *Covenants* de alavancagem;
- *Covenants* de arrecadação mínima de recebíveis;
- Os CRIs corporativos são instrumentos interessantes para as companhias tomadoras de recursos pois, em muitos casos, conseguem oferecer um prazo mais longo do que outras alternativas de financiamento.

Dados Gerais do Fundo

Periodicidade dos Dividendos	Mensal
Número de cotistas*	39.436
Patrimônio Líquido*	R\$ 355.624.096,06
Quantidade de cotas	37,283,750
Público alvo	Investidores em Geral
Pagamento de Dividendos	5º dia útil
Categoria ANBIMA	Fundos de Investimento Imobiliário
Taxa de Administração	0.9% a.a.
Taxa de Performance	15.0% do que exceder o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA
Data de pagamento da venda das cotas	D+2 na Bovespa
Valor Patrimonial da Cota*	9,54
Valor de Mercado da Cota*	7,79
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A
Auditor	KPMG Auditores Independentes
Gestor	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
Início da 1ª distribuição	29 nov. 2012
Encerramento da 1ª distribuição	12 dez. 2012
Início da 2ª distribuição	14 fev. 2020
Encerramento da 2ª distribuição	23 mar. 2020
Início da 3ª distribuição	25 mai. 2021
Encerramento da 3ª distribuição	23 jun. 2021

(*) Fechamento do último mês calendário

POLO

capital management



www.polocapital.com