

**POLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II
FII**

CNPJ/ME nº 17.156.502/0001-09

Código ISIN das Cotas nº BRPORDCTF005

Código de Negociação na B3: "PORD11"

COMUNICADO AO MERCADO

A **POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, 10º andar, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.451.668/0001-79, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 7.162, expedido em 19 de março de 2003, na qualidade de gestora do Polo Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários II – FII ("PORD11 ou Fundo"), vem por meio do presente Comunicado ao Mercado, informar o que se segue:

1. A cota patrimonial do PORD11 sofreu uma queda em março de 2020 por conta das despesas relacionadas à 2ª emissão de cotas do fundo e pelo fato de a emissão ter ocorrido abaixo do valor patrimonial. Entretanto, cumpre ressaltar que a carteira de investimentos do PORD11 foi lucrativa naquele mês.
2. Em 06/04/2020, foi efetivada a conversão dos recibos de subscrição em cotas da 2ª emissão do PORD11. Até esta data, os recursos oriundos da 2ª emissão não podiam ser investidos em ativos de risco. Portanto, tivemos um tempo exíguo no mês de abril para iniciar a aplicação desses recursos dentro do mandato do fundo e conforme o cronograma de operações.
3. Ainda assim, fomos bem sucedidos em liquidar as seguintes operações no restante do mês de abril:
 - a. Aquisição de CRIs pulverizados totalizando o montante de R\$ 4,148,104.18
 - b. Aquisição de CRIs corporativos totalizando o montante de R\$ 22,460,419.97
 - c. Aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário totalizando o montante de R\$ 13,442,749.53
4. Além disso, temos avançado na concretização do cronograma de investimentos.
5. Em relação à distribuição de abril (paga em maio), o valor ficou abaixo da média mensal histórica do PORD11 e abaixo do que esperamos no longo prazo. Há alguns efeitos que explicam:
 - a. A conversão dos recibos em cotas acarretou a diluição dos rendimentos da carteira existente no fundo, o que é habitual em qualquer follow-on de fundo imobiliário. Trata-se de um efeito temporário até que o capital novo seja investido.
 - b. Uma operação importante do fundo possui pagamento de juros trimestrais, de forma que acruou juros no mês, mas sem pagamento no período. Sendo assim, não contribuiu para a distribuição no mês de abril. Esta operação está sendo alterada para passar a pagar juros mensais a partir de maio.

- c. Os ganhos obtidos com a valorização das cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que o PORD11 possui só são distribuídos quando (e se, de fato) forem realizados.
- d. Alguns rendimentos das cotas de Fundos de Investimento Imobiliário que o PORD11 possui são pagos no início do mês (início de maio) e, ainda que se refiram à competência de abril, só geram distribuição no PORD11 na competência de maio (pagamento no início de junho).

Sendo o que nos cabia informar até o momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Rio de Janeiro, 07 de maio de 2020.

POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.