

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 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 carregamento e/ou ganho de capital.

Características

- Código de Negociação: PORD 11
- Periodicidade dos Dividendos: Mensal
- Número de cotistas: 3061
- Patrimônio Líquido: R\$ 199,377,727.97
- 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

O Gestor

A Polo Capital é uma gestora com mais de 18 anos de histórico, sendo que seus sócios fundadores seguem atuando no dia a dia da gestão dos fundos. O grupo possui cerca de R\$ 2.9bi sob gestão e conta com uma equipe de cerca de 47 pessoas. A gestora atua em diferentes segmentos: Crédito Privado e Imobiliário, Recuperação de Crédito, "Special Situations", Ações e Macro, e essa presença em diferentes setores proporciona uma importante sinergia informacional e de análise de investimentos, beneficiando todas as diferentes equipes.

A área de crédito da Polo Capital possui mais de 15 anos de histórico com longo *track record* em originação, estruturação e recuperação de crédito. Além da expertise geral em crédito, a casa possui um foco importante em crédito imobiliário.



O Fundo

O PORD11 foi lançado em 2012, com uma estratégia focada em uma composição de ativos com baixo risco e alto nível de colateralização. O portfólio se mostrou bastante resiliente no pico de inadimplência vivenciado na última crise. Desde o início, a subordinação é muito superior ao saldo devedor dos contratos inadimplentes. Ou seja, mesmo que toda a inadimplência resultasse em perda (cenário muito conservador e improvável devido às garantias reais), as tranches detidas pelo Fundo não teriam impacto.

Estratégia Core

- CRIs pulverizados com garantia de imóvel residencial ou comercial performado nas tranches:
 - sênior e mezanino;
 - única;
- CRIs corporativos que apresentem garantias reais, tais como:
 - alienação fiduciária de imóvel performado;
 - cessão fiduciária de fluxo de aluguel;
 - aval das demais companhias do grupo e dos sócios.
- CRIs lastreados em cessão definitiva de rendas de aluguel, preferencialmente contratos atípicos;

Estratégia Satélite

- CRIs pulverizados residencial/comercial performados mezanino e/ou subordinados
- CRIs pulverizados de loteamento
- Home Equity Loans
- CRIs com garantia de imóveis não performados
- CRIs sem garantia real
- FIIs como instrumento de carregamento e/ou ganho de capital.



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

Comentários da Gestão

| | |
|---|--|
| Apreciação da Cota Patrimonial | +1.12%, atingindo R\$ 101.06 |
| Distribuição jun/20 | R\$ 1.00/cota |
| Dividend Yield jun/20 | 1.04%, considerando o preço de mercado da cota de R\$ 96 |
| Distribuição Acumulada 2020 | R\$ 4.35 |
| Dividend Yield Acumulado 2020 | 4.19%, considerando o preço de mercado da cota de R\$ 96 |
| Volume de Operações jun/20 | Volume total de R\$ 24,275,891.82 |
| Aquisição de cotas de FIIs jun/20 | Volume total de R\$ 6,101,719.99 |
| Realização de ganhos na posição de FIIs jun/20 | R\$ 601,514.88 |

Seguimos bastante confiantes na qualidade de crédito do portfólio. Nossa carteira de recebíveis imobiliários pulverizados segue com um colchão de garantia bastante robusto. Apesar de algumas renegociações, no sentido de diferimento do pagamento das parcelas de devedores individuais terem sido feitas aos longo da crise, não vislumbramos um cenário de inadimplência para pagamento das cotas dos CRIs que estão na carteira do PORD.

Com relação à carteira de CRIs corporativos, não vemos deterioração nos créditos da carteira, apesar dos impactos da pandemia. O que identificamos neste período foi um movimento natural de negociação de quebra de índices financeiros previstos nas operações, como por exemplo, o cálculo de dívida líquida/EBITDA. Visto que com a paralisação da atividade em diversos setores, restou virtualmente impossível para alguns cedentes cumprir índices financeiros atrelados ao EBITDA. Em suma, as negociações não representaram uma deterioração perene do crédito e, muito menos, um risco de perda permanente de capital.

Houve três casos de renegociação de crédito corporativo na carteira do PORD, duas em maio (CRI Socicam e CRI Mozak) e outra em junho (CRI Rio Ave).

Nossa postura como credor é sempre analisar cada situação em particular e buscar uma proposta que equilibre riscos e retornos entre credores e devedores. Muitas vezes, a oportunidade é interessante para robustecer a estrutura, por exemplo com incremento de garantias, como foi o caso em Socicam. No caso de Mozak, concedemos um pequeno ajuste no fluxo de caixa da operação em troca de um *wavier fee*. Em relação à Rio Ave, abrimos mão de amortizações extraordinárias durante 2020, um movimento palatável vez que a operação conta com garantias bastante robustas.

Em relação à carteira de FIIs, tivemos importantes realizações de lucros em junho, com manutenção de parte da carteira com ganhos a realizar e com interessante geração de renda para o PORD. Reduzimos substancialmente nossa exposição ao setor de shoppings com resultado positivo, uma vez que as cotas tiveram boa recuperação de preço apesar de sinais de que a retomada pode ser mais lenta e conturbada do que o esperado para o segmento. Nossa carteira está atualmente focada em lajes corporativas, galpões logísticos e propriedades industriais.

Ao longo do mês de junho e no início de julho, o fundo seguiu realizando investimentos.

- Trisul – aumentamos a posição na mesma debênture que é o lastro do CRI Trisul. A posição em debêntures será “convertida” em CRI ao longo dos próximos meses.
- CRI Even – compramos esta posição no mercado secundário a taxa interessante. Trata-se de operação com cessão fiduciária de recebíveis.
- Loft II – participamos da oferta do segundo FII da Loft, entendemos que o ativo subjacente tem boa resiliência, que a subordinação confere um caráter de baixo risco às cotas sênior e que a taxa é atrativa.

Com relação ao pipeline, esperamos liquidar nova operação estruturada corporativa ao longo de julho (valor entre R\$ 15MM e R\$ 18MM) e uma pulverizada em agosto (valor estimado R\$ 16MM). Seguimos recebendo consultas interessantes para novas operações, sejam corporativas ou cessão de créditos pulverizados. É interessante notar que algumas empresas têm adotado a postura de aceitar spreads de crédito mais abertos no momento atual (benéfico para o pipeline) entendendo que a oportunidade de adquirir ativos com desconto é muito relevante.



(*) 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/>

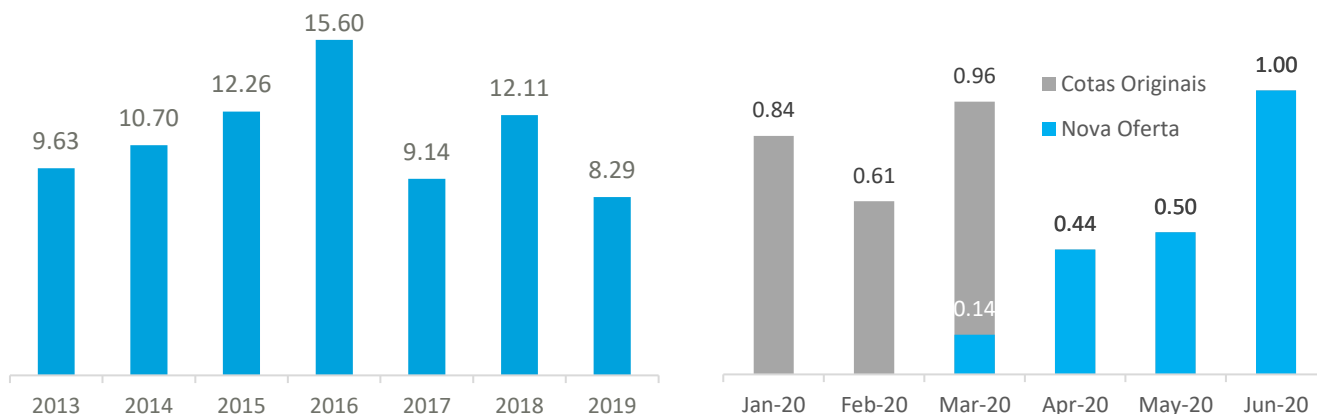
Polo FII Recebíveis Imobiliários II

JUNHO 2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

POLO
capital management

Histórico Distribuição por cota



*A partir de janeiro de 2020 a distribuição de dividendos passou a ser mensal.

Performance Acumulada

| | JUNHO | 2020 | INÍCIO |
|-----------------------------------|-------|-------|---------|
| FUNDO | 1.12% | 0.42% | 119.28% |
| PERFORMANCE AJUSTADA ¹ | 1.12% | 3.86% | 126.64% |
| Benchmark ² | 0.21% | 1.44% | 125.83% |

Cota e Patrimônio

| COTA | PL MÉDIO (12M) ³ | PL ÚLTIMO DIA DO MÊS |
|--------------|-----------------------------|----------------------|
| 101,06101998 | 128.1 MM | 199.4 MM |

¹ Performance ajustada excluindo os custos de distribuição da 2ª oferta do Fundo. ² Até 19 de Julho de 2013, o benchmark do Fundo era CDI. A partir de 22 de Julho de 2013 o benchmark passou a ser a taxa da NTN-B de 6 anos acrescida de 1pp/ano até o dia 27/11/2019. Nesta data, o benchmark do fundo passou a ser o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA. ³ Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

Jun-20

May-20

Acum. 2020

Receitas

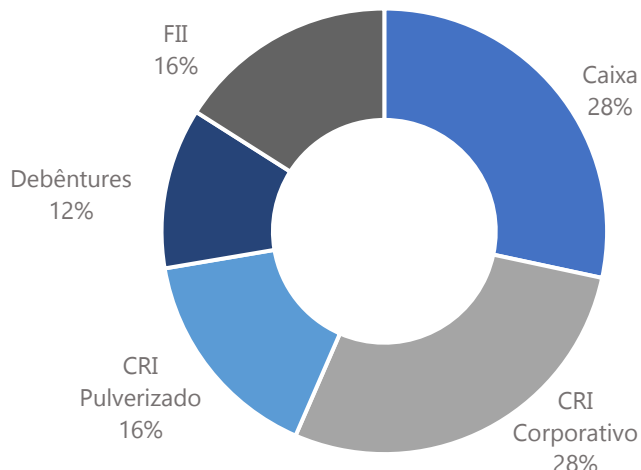
| | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| CRI - Juros | 752,220 | 689,289 | 4,754,782 |
| Ganhos Realizados FII | 601,515 | 173,075 | 1,227,045 |
| Liquidez | 81,200 | 117,570 | 702,832 |
| Total Receitas | 1,434,935 | 979,934 | 6,684,659 |
| (-) Despesas | (164,681) | (276,183) | (1,000,332) |
| Rendimento Final | 1,270,254 | 703,751 | 5,684,327 |
| (-) Reservas* | - | - | (396,448) |
| (+) Rendimentos Acum. Não distribuídos | 710,746 | 282,671 | 1,087,757 |
| Rendimento Distribuído | 1,981,000 | 986,423 | 6,375,635 |
| Quantidade de Cotas | 1,972,845 | 1,972,845 | - |
| Rendimento/Cota Total | 1.00 | 0.50 | |



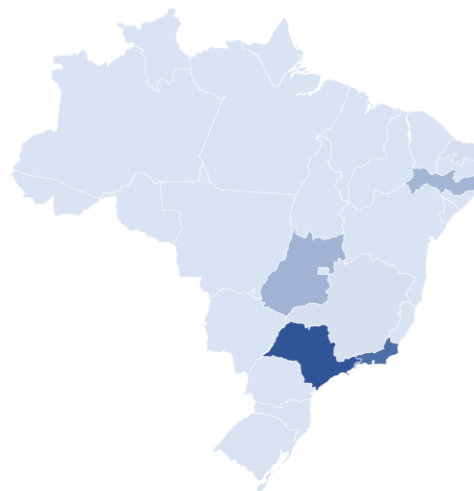
(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo.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

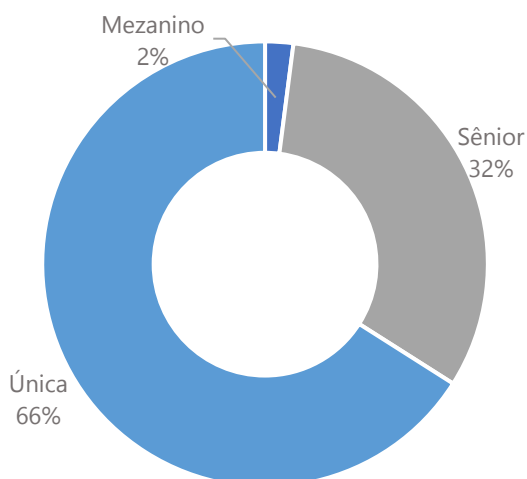
Breakdown da Carteira



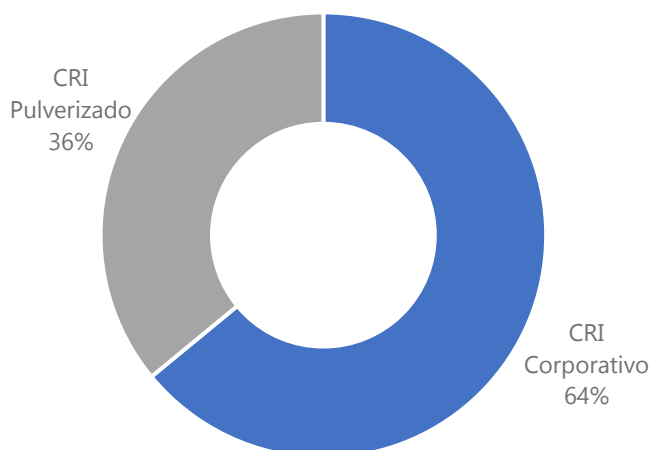
CRI por Região



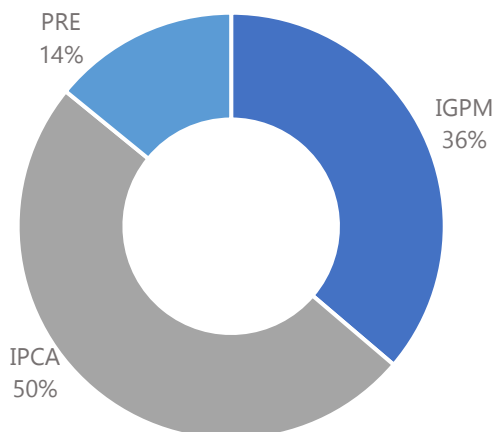
CRIs por Senioridade



Por tipo de CRI



CRI por Indexador



Carteira por Indicador & Taxa Média

| Indexador | Taxa Média (%a.a.) | % do Portfólio |
|-----------|--------------------|----------------|
| CDI+ | 2.82% | 11.66% |
| IGPM | 8.85% | 15.68% |
| IPCA | 7.68% | 21.50% |
| PRE | 15.00% | 6.11% |
| N/A (FII) | N/A | 15.55% |

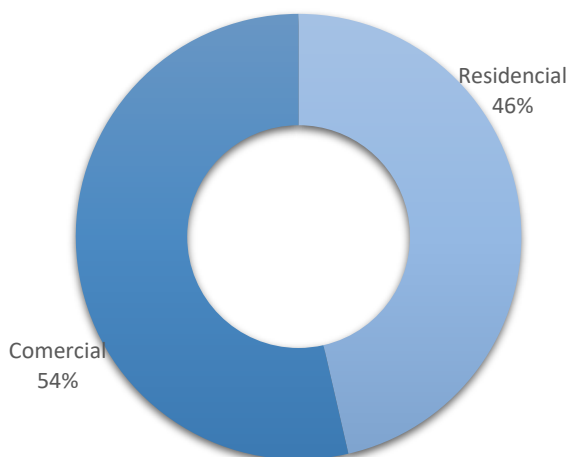


(*) Fechamento do último mês calendário (**) Calculado como a média aritmética dos PLs de fechamento dos últimos 12 meses. Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. 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 | 14 CRIs |
| LTV Médio | 50.21% |
| Subordinação Média | 58.85% |
| Spread | Inflação + 8.65% a.a. |
| Originadores | 13 |
| Volume | R\$ 33 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

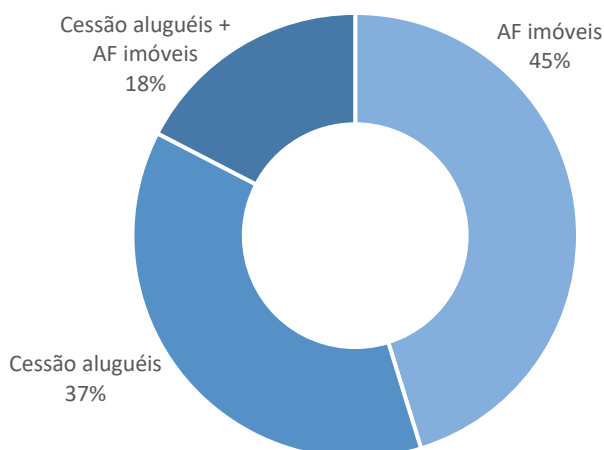
- Por sacado e por tipo de atividade profissional do sacado
- Por cedente
- Por geografia
- Por característica de empreendimentos



(*) 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 | 7 CRIs |
| LTV Médio | 51.7% |
| Spread | 12.78% a.a. nominal |
| Originadores | 7 |
| Volume | R\$ 58 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.



(*) 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

JUNHO 2020

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: PORD11

POLO
capital management

Ativos em Carteira

| CRI | Tipo | Tranche | % PL | Financeiro | Emissor | Devedor | Vencimento | Indexador | Spread |
|--------------------|-----------------|----------|-------|------------|-----------------------|--|------------|-----------|----------|
| CRI Pulverizado 02 | CRI Pulverizado | Sênior | 1.02% | 2,029.32 | Octante | Pulverizado | fev'24 | IGPM | 8%aa |
| CRI Pulverizado 21 | CRI Pulverizado | Sênior | 1.21% | 2,418.26 | Polo Sec | Pulverizado | set'24 | IGPM | 8.5%aa |
| CRI Pulverizado 31 | CRI Pulverizado | Sênior | 0.48% | 950.04 | Polo Sec | Pulverizado | jul'21 | IGPM | 9.5%aa |
| CRI Pulverizado 34 | CRI Pulverizado | Sênior | 1.14% | 2,263.76 | Polo Sec | Pulverizado | jul'21 | IGPM | 9.5%aa |
| CRI Pulverizado 37 | CRI Pulverizado | Sênior | 0.94% | 1,880.80 | Polo Sec | Pulverizado | mar'22 | IGPM | 10%aa |
| CRI Pulverizado 40 | CRI Pulverizado | Sênior | 1.31% | 2,605.07 | Polo Sec | Pulverizado | fev'23 | IGPM | 9.75%aa |
| CRI Pulverizado 44 | CRI Pulverizado | Sênior | 1.38% | 2,752.53 | Polo Sec | Pulverizado | nov'22 | IGPM | 10%aa |
| CRI Pulverizado 47 | CRI Pulverizado | Sênior | 0.47% | 928.28 | Polo Sec | Pulverizado | jan'23 | IGPM | 10%aa |
| CRI Pulverizado 50 | CRI Pulverizado | Sênior | 0.74% | 1,473.78 | Polo Sec | Pulverizado | dez'21 | IGPM | 9.5%aa |
| CRI Pulverizado 53 | CRI Pulverizado | Sênior | 0.90% | 1,804.21 | Polo Sec | Pulverizado | jun'28 | IGPM | 8%aa |
| CRI Pulverizado 56 | CRI Pulverizado | Sênior | 0.36% | 713.28 | Polo Sec | Pulverizado | ago'24 | IGPM | 7%aa |
| CRI Pulverizado 60 | CRI Pulverizado | Mezanino | 0.93% | 1,852.09 | Polo Sec | Pulverizado | abr'24 | IPCA | 7.5%aa |
| CRI Pulverizado 62 | CRI Pulverizado | Sênior | 3.40% | 6,775.39 | Polo Sec | Pulverizado | set'30 | IPCA | 8%aa |
| CRI Mozak | CRI Corporativo | Única | 6.31% | 12,581.25 | Polo Sec | Mosak - BSD Empreendimentos Imobiliários LTda | jun'21 | PRE | 15.45%aa |
| CRI Tellus | CRI Corporativo | Sênior | 5.08% | 10,129.71 | Habitasec | Tellus III Holding S.A. Company | mai'31 | IPCA | 6.45%aa |
| Cri São Carlos | CRI Corporativo | Mezanino | 1.69% | 3,369.39 | Brazilians Securities | São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. | ago'24 | IPCA | 6.5%aa |
| CRI Rio Ave | CRI Corporativo | Única | 5.67% | 11,295.01 | ISEC | Rio Ave Investimentos Ltda | out'28 | IPCA | 8.5%aa |
| CRI Socicam | CRI Corporativo | Sênior | 5.80% | 11,556.85 | Reit Sec | Socicam | dez'26 | IGPM | 9%aa |
| CRI Pulverizado 14 | CRI Pulverizado | Sênior | 2.07% | 4,133.72 | Fortsec | SPE Olímpia Park Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. | fev'26 | IPCA | 8%aa |
| CRI Walmart | CRI Corporativo | Única | 3.37% | 6,727.49 | True Securitizadora | Mikar Participações | set'28 | IPCA | 8.25%aa |
| CRI Reserva Uno | CRI Corporativo | | 1.19% | 2,362.73 | Polo Sec | | | | |
| FII LOFT I | FII | | 0.46% | 922.59 | FII LOFT I | | | | |
| LOFT13B | FII | | 3.57% | 7,113.91 | FII LOFT I | | | | |
| GTWR11 | FII | | 2.73% | 5,448.71 | FII G TOWERS | | | | |
| RECT11 | FII | | 1.43% | 2,843.07 | FII UBSOFFIC | | | | |
| RECT13 | FII | | 0.27% | 534.92 | FII UBSOFFIC | | | | |
| VINO11 | FII | | 1.63% | 3,250.04 | FII VINC COR | | | | |
| OULG11 | FII | | 2.05% | 4,096.90 | FII PEDRA D | | | | |
| VILG11 | FII | | 0.52% | 1,031.86 | FII VINCLOG | | | | |
| VTLT11 | FII | | 1.01% | 2,004.06 | FII VOT LOG | | | | |
| HGBS11 | FII | | 0.63% | 1,252.68 | FII CSHGSHOP | | | | |
| XPLG15 | FII | | 2.01% | 3,999.98 | XP LOG FII | | | | |
| XPML11 | FII | | 0.23% | 453.63 | XP MALLS FII | | | | |
| FII CIBRASEC | FII | | 0.01% | 11.33 | FII CIBRASEC | | | | |
| TEND15 | Debêntures | | 2.57% | 5,120.71 | TENDA | | | | |
| TRIS16 | Debêntures | | 9.48% | 18,908.62 | TRISUL | | | | |



(*) 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 Mozak | CRI Corporativo | Garantias | Comentários |
|--------------------|---------------------------------------|--|--|
| Lastro | Contrato de Financiamento Imobiliário | - Alienação fiduciária de imóveis Imóvel comercial no Leblon, Rio de Janeiro, RJ | • A Mozak Engenharia é uma construtora que atua há mais de 22 anos no mercado imobiliário do Rio de Janeiro, entregando ao longo desses anos mais de 46 empreendimentos. |
| Risco | MZA Empr. Imobiliários | Valor de Mercado: R\$ 34.7 mm Valor de liquidação forçada: R\$ 24.3 mm | |
| Indexador | CDI+ | - Aval dos sócios | |
| Taxa | 8%a.a. | | |
| Cod. CETIP | 19F0922406 | | |
| Amortização | Mensal | | |
| Volume | R\$ 13.5 milhões | | |
| Emissor | Polo Securitizadora S.A. | | |

| CRI Tellus | CRI Corporativo | Garantias | Comentários |
|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|---|
| Lastro | Créditos Imobiliários | - 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. |
| Risco | Tellus III Holding S.A Company | - Alienação Fiduciária de Ações; | |
| Indexador | IPCA | - Cessão Fiduciária de Recebíveis; | |
| Taxa | 6.45% | - Fundo de Liquidez. | |
| Cod. CETIP | 19D1328051 | | |
| Amortização | Mensal | | |
| Volume | R\$ 10.2 milhões | | |
| Emissor | Habitasec Securitizadora S.A. | | |

| CRI Rio Ave | CRI Corporativo | Garantias | Comentários |
|--------------------|---|--|--|
| Lastro | Créditos Imobiliários decorrentes de CCB emitida pela Rio Ave Investimentos LTDA. | - Alienação Fiduciária de Imóveis Residenciais e Comerciais; | •O Grupo Rio Ave é referência na construção de edifícios residenciais, empresarias e hoteleiros de alto padrão na capital do estado de Pernambuco. •Com mais de 40 obras concluídas, 550 mil m². A empresa conta com landbank de mais de 2 mn m². |
| Risco | Rio Ave Investimentos LTDA | - Cessão Fiduciária de recebíveis imobiliários consubstanciados em contratos de locação; | |
| Indexador | IPCA | - Fundo de reserva; | |
| Taxa | 8.50% | - Aval dos sócios e de empresas do grupo. | |
| Cod. CETIP | 18D0788427 | | |
| Amortização | Mensal | | |
| Volume | R\$ 11.3 milhões | | |
| Emissor | Isec Securitizadora S.A. | | |



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

CRI Corporativo

| CRI Socicam | CRI Corporativo | Garantias | Comentários |
|--------------------|--|--|---|
| Lastro | Contrato de Locação | <ul style="list-style-type: none"> - Fundo de Reserva - Fiança da FMFS Participações e Empreendimentos Ltda. | <ul style="list-style-type: none"> • O grupo Socicam é líder no país na operação de terminais rodoviários e urbanos, com presença também em aeroportos e portos, além de outros espaços. • A empresa possui 47 anos de atuação nessas linhas de negócio, iniciado com a administração de terminais rodoviários. Administra o maior terminal rodoviário da América Latina. Em 2005 assumiu a administração dos primeiros aeroportos de seu portfólio. Em 2006 iniciou a divisão de Infraestrutura Social, implantando e administrando Centrais de Atendimento ao Cidadão, como Poupatempo (SP) e Faça Fácil (ES). • A Socicam venceu licitação em Jan/16 para administrar a gestão da área comercial do Aeroporto Internacional de Goiânia. |
| Risco | Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda. | | |
| Indexador | IGP-M | | |
| Taxa | 9%a.a. | | |
| Cod. CETIP | 19E0959096 | | |
| Amortização | Mensal | | |
| Volume | R\$ 11,9 milhões | | |
| Emissor | Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. | | |

| CRI Walmart | CRI Corporativo | Garantias | Comentários |
|--------------------|--|---|---|
| Lastro | Contrato de Locação devido pela Walmart Brasil | <ul style="list-style-type: none"> - Fundo de Reserva; - Alienação Fiduciária de Imóvel em São Paulo; - Fundo de Reserva Fiança e Coobrigação. | <ul style="list-style-type: none"> • A Mikar Locações e Part. S.A. é um empresa do grupo Phiren Holding, o grupo conta com mais de 40 projetos e 500 mil m² construídos. O grupo geralmente trabalha em contratos do tipo "Built-to-suit", onde busca construir empreendimentos de acordo com as necessidades de seus clientes, e firma com estes contratos de locação de longa duração (10+ anos). |
| Risco | Mikar Locações e Part. S.A. | | |
| Indexador | IPCA | | |
| Taxa | 8.25% | | |
| Cod. CETIP | 13I0070394 | | |
| Amortização | Mensal | | |
| Volume | R\$ 11.4 milhões | | |
| Emissor | Ápice Securitizadora S.A. | | |

| CRI São Carlos | CRI Corporativo | Garantias | Comentários |
|--------------------|---|--|---|
| Lastro | Debêntures | <ul style="list-style-type: none"> - Cessão Fiduciária; - Regime Fiduciário; - Fiança; - Alienação Fiduciária; | <ul style="list-style-type: none"> • 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. Em 2018, a companhia teve receita de R\$ 244 mn, com um portfólio de mais de R\$ 4 bi e ABL (Área bruta locável) de ~390 mil m². |
| Risco | Best Center Emp. e Participações LTDA | | |
| Indexador | IPCA | | |
| Taxa | 6.50% | | |
| Cod. CETIP | 12H0028369 | | |
| Amortização | Mensal | | |
| Volume | R\$ 4.8 milhões | | |
| Emissor | Brazilian Securities Companhia de Securitização | | |



(*) 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/>