

CARTA MENSAL

Janeiro/2025

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

Janeiro/2025

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO
R\$278.1 MM

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
R\$355.2 MM

COTA
MERCADO

R\$7,46

COTA
PATRIMONIAL

R\$9,53

P/VP

0.78 X

DURATION

3.14

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)

R\$0,082

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

R\$1,08

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)

1,10%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)

14,48%

Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,082 por cota referente à competência de Janeiro/25. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,08 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 14,48% ao ano (cota base R\$ 7,46) ou IPCA + 9,16% (IPCA + 11,59% com o *Gross Up* de IR) considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (Novembro/24). **Vale destacar que o Fundo possui 0,033 por cota de inflação acumulada não distribuída.**

Panorama Macro

No cenário internacional, a posse de Trump nos Estados Unidos foi marcada pelo anúncio de novas medidas protecionistas, elevando o grau de incerteza econômica. Por um lado, a atividade continuou sólida, sobretudo pela força do consumo, que, por sua vez, permaneceu apoiado pelo mercado de trabalho aquecido. Por outro lado, a inflação voltou a trazer surpresas de alta na ponta, com o núcleo ficando acima do esperado em janeiro. Nesse contexto, o FOMC decidiu manter a taxa de juros entre 4,25% e 4,50% a.a., deixando de mencionar o “progresso adicional” feito em relação à convergência da inflação para a meta, e Powell enfatizou que não há pressa para continuar afrouxamento monetário.

No cenário doméstico, o mercado observou reversão relevante dos movimentos de depreciação cambial e de abertura das curvas de juros que marcaram os últimos meses de 2024. Mesmo com o alívio, o quadro de desancoragem das expectativas de inflação continuou se agravando. Nesse contexto, o Copom manteve ritmo de aperto monetário em 100 bps, conforme sinalizado previamente, elevando a Selic a 13,25%. Apesar de reconhecer assimetria de alta e de ter mantido a sinalização de novo aperto de 100 bps em breve, o comunicado da última reunião elencou fatores de risco de baixa para a inflação, o que foi percebido como dovish, e sinal de que, sob a nova direção, o Copom pode ter menos apetite para um nível de juros ainda mais contracionista.

O IPCA de janeiro mostrou desaceleração em relação ao mês anterior (+0,16% m/m, em linha com a estimativa mediana e abaixo dos +0,52% em dezembro), sobretudo por conta de efeito pontual sobre as tarifas de energia. Com o resultado, a variação acumulada em 12 meses desacelerou de +4,8% para +4,6%, ainda acima do teto da meta de +4,5%. Apesar do desfecho em linha com as expectativas no mês, a decomposição do número consolida um quadro mais adverso, com aceleração dos núcleos para +4,5% a/a, e novamente com destaque para a aceleração significativa na ponta do núcleo de serviços, que é composto por itens com maior persistência. Para os próximos meses, a expectativa é de reaceleração, em linha com um quadro de inflação ainda acima do teto da meta, apesar aumento de juros já sinalizado pelo Copom.

Panorama Macro

O IFIX, por sua vez, foi na contramão do movimento de reversão na curva de juros e teve uma forte queda de 3.07% no mês de janeiro, a maior variação negativa mensal desde o final de 2022. Vemos esse movimento como reflexo do veto na PLP 68/2024 da Reforma Tributária no trecho que isenta os FIIs e Fiagros do pagamento da Contribuição de Bens e Serviços (CBS) e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). que trouxe dúvidas no mercado sobre o que de fato eram as implicações de tal veto.

As reverberações foram grandes e o Ministério da Fazenda divulgou nota refutando a intenção de tributação dos FIIs. Vale a distinção aqui que o veto fez referência exclusivamente a receita auferida pelos FIIs e não ao dividendo recebido pelos investidores de FIIs. Muitas incertezas ainda pairam no ar, em especial para fundos de papel dado que não há nenhum capítulo específico sobre essa categoria. Na visão da gestão não vemos impacto negativo para os cotistas no segmento de CRI, o mercado é dinâmico e os spreads tenderiam a se ajustar caso o veto seja de fato implementado e se de fato existam implicações sobre as receitas de fundos imobiliários de papel.

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.

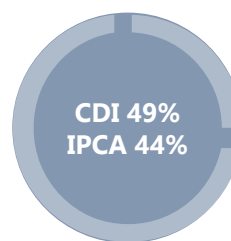
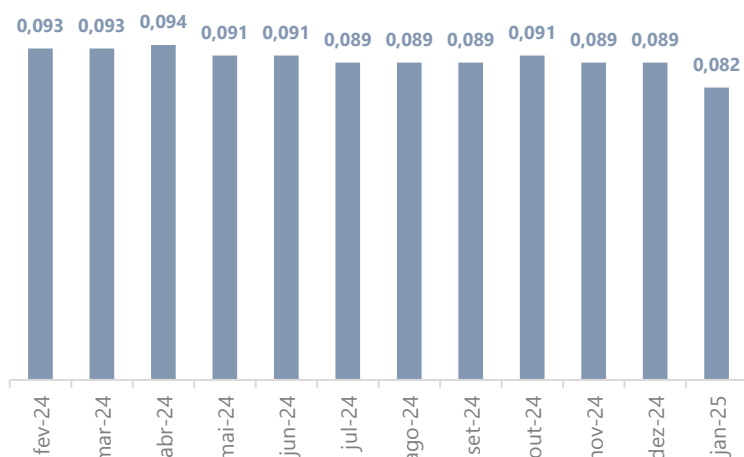
| CARTEIRA COMPLETA DE CRI* | | | | | |
|--|------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------|
| Preço de Mercado | Carrego equivalente em IPCA+ | | Carrego equivalente em CDI+ | | |
| | Carteira CRI | Carteira CRI - Tx Adm. | Carteira CRI | Carteira CRI - Tx Adm. | |
| R\$ 7.20 | 22.02% | 21.03% | 11.95% | 11.05% | |
| R\$ 7.25 | 21.75% | 20.77% | 11.70% | 10.80% | |
| R\$ 7.30 | 21.48% | 20.50% | 11.46% | 10.56% | |
| R\$ 7.35 | 21.22% | 20.24% | 11.22% | 10.32% | |
| R\$ 7.40 | 20.96% | 19.98% | 10.98% | 10.08% | |
| R\$ 7.45 | 20.70% | 19.73% | 10.74% | 9.85% | |
| Valor da cota a Mercado em 31/Jan | R\$ 7.46 | 20.65% | 19.68% | 10.69% | 9.80% |
| R\$ 7.50 | 20.44% | 19.47% | 10.51% | 9.61% | |
| R\$ 7.55 | 20.19% | 19.22% | 10.27% | 9.38% | |
| R\$ 7.60 | 19.94% | 18.97% | 10.04% | 9.15% | |
| R\$ 7.65 | 19.69% | 18.72% | 9.81% | 8.93% | |
| R\$ 7.70 | 19.44% | 18.48% | 9.58% | 8.70% | |
| R\$ 7.75 | 19.20% | 18.23% | 9.36% | 8.48% | |

| Carrego equivalente na cota patrimonial | | | | |
|---|--------|--------|-------|-------|
| R\$ 9.53 | 11.62% | 10.72% | 2.41% | 1.51% |

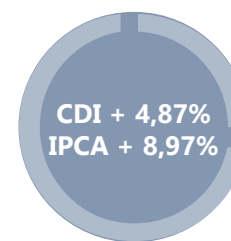
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

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 | Jan-25 | Dez-24 | Nov-24 | Acum. 2025 | 6M | 12M |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Resultado Ativos | | | | | | |
| CRI - Juros | 2,344,219 | 2,807,239 | 2,372,124 | 2,344,219 | 15,417,307 | 34,583,387 |
| Ganhos Realizados FII | 333,646 | 302,472 | 275,026 | 333,646 | 2,132,628 | 4,555,120 |
| Debêntures - Juros | - | - | - | - | - | - |
| Adiantamento de Operações | - | - | 217,071 | - | 217,071 | 270,460 |
| Total Ativos | 2,677,865 | 3,109,711 | 2,864,220 | 2,677,865 | 17,767,006 | 39,408,966 |
| Resultado Financeiro | | | | | | |
| Receitas Financeiras | 864,528 | 646,019 | 692,883 | 864,528 | 4,266,365 | 6,849,143 |
| Despesas Financeiras | - | - | - | - | - | - |
| Total Financeiro | 864,528 | 646,019 | 692,883 | 864,528 | 4,266,365 | 6,849,143 |
| Despesas do Fundo | (412,961) | (333,527) | (391,368) | (412,961) | (2,341,591) | (6,315,634) |
| Resultado Total | 3,129,433 | 3,422,203 | 3,165,735 | 3,129,433 | 19,691,780 | 39,942,476 |
| Rendimento Distribuído | 3,057,268 | 3,318,254 | 3,318,254 | 3,057,268 | 19,723,104 | 40,266,450 |
| Rendimento/Cota Total | 0.082 | 0.089 | 0.089 | 0.082 | 0.529 | 1.080 |
| Resultado Acumulado Não distribuído Inicial | | | | | | 130,983 |
| + Resultado Total - Rendimentos distribuídos | | | | | | 72,165 |
| Resultado Acumulado Não distribuído Final | | | | | | 203,148 |

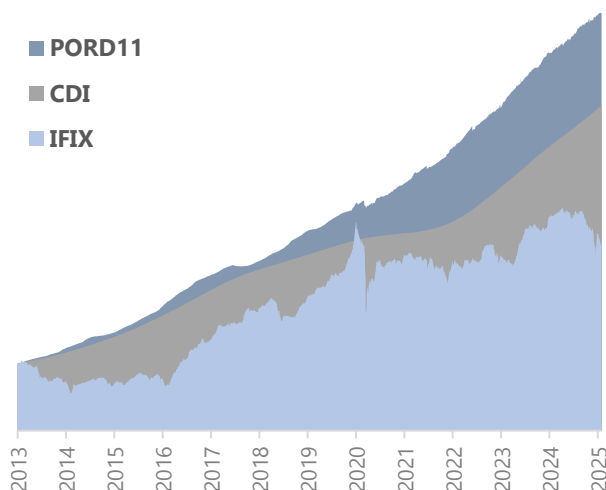
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Performance Acumulada

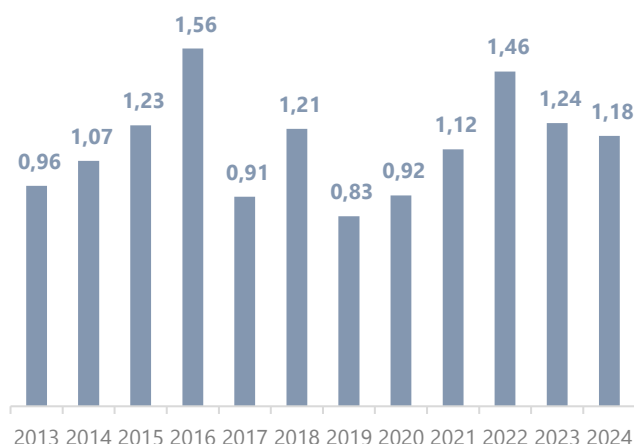
| | Janeiro | 2025 | INÍCIO |
|------------------------|---------|-------|---------|
| FUNDO | 1,50% | 1,50% | 280,24% |
| Benchmark ¹ | 0,62% | 0,62% | 184,83% |

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. | 12.51% a.a. | jul'31 |
| CRI Arena MRV | 21L0823062 | Corporativo | Única | Arena MRV | 6.2% | CDI+ | 5.00% a.a. | 5.50% a.a. | set'29 |
| CRI OPY Health | 21H0888186 | Corporativo | Única | ONM Health S.A. | 5.4% | IPCA | 7.36% a.a. | 7.87% 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 |
| CRI - Pro Soluto Sr IPCA+ | 23L1438568 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 2.9% | IPCA | 7.90% a.a. | 10.83% a.a. | dez'27 |
| CRI Pulverizado 414 | 21H1002745 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 2.9% | IPCA | 6.50% a.a. | 8.01% a.a. | ago'31 |
| CRI Prestes | 21H0950730 | Corporativo | Única | Prestes S.A. | 2.7% | CDI+ | 6.00% a.a. | 6.00% a.a. | out'26 |
| CRI MRV FLEX II S1 | 23I1230816 | Pulverizado | Única | Pulverizado | 2.7% | IPCA | 8.25% a.a. | 10.32% a.a. | mar'31 |
| CRI Mamma Jamma | 22K1159009 | Corporativo | Sênior | G. Noz Empreendimentos Ltda. | 2.5% | CDI+ | 5.00% a.a. | 7.62% a.a. | out'27 |
| CRI Smart Fit | 22J0344557 | Corporativo | Única | Smart Fit | 2.5% | CDI+ | 1.50% a.a. | 1.01% a.a. | out'29 |
| CRI - Pro Soluto II CDI+ | 24K1682338 | Pulverizado | Única | Pulverizado | 2.5% | CDI+ | 2.70% a.a. | 2.72% a.a. | nov'30 |
| CRI Alphaville | 21G0856704 | Corporativo | Única | Alphaville Urbanismo S.A | 2.5% | IPCA | 7.50% a.a. | 9.56% a.a. | jul'27 |
| CRI Pátio Malzoni | 21I0931497 | Corporativo | Única | BCLA11 | 2.3% | IPCA | 5.92% a.a. | 7.30% 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. | 3.49% a.a. | nov'26 |
| CRI - BRZ | 21B0695075 | Corporativo | Sênior | Pulverizado | 1.3% | IGPM | 8.00% a.a. | 9.40% a.a. | set'30 |
| CRI Solfacil | 24A2984294 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 1.1% | PRE | 9.81% a.a. | 16.94% a.a. | jan'32 |
| CRI Direcional pro soluto II | 21L0730011 | Pulverizado | Única | Pulverizado | 1.0% | CDI+ | 3.50% a.a. | 3.51% a.a. | jul'28 |
| CRI Hapvida | 21K0001812 | Corporativo | Hospitalar | Hapvida Participações e Investimentos S.A. | 1.0% | IPCA | 5.75% a.a. | 8.80% a.a. | dez'31 |
| CRI Pulverizado 416 | 21H1011071 | Pulverizado | Mezanino | Pulverizado | 0.9% | IGPM | 6.00% a.a. | 8.76% a.a. | jul'53 |
| CRI Pulverizado 415 | 21H1029266 | Pulverizado | Mezanino | Pulverizado | 0.9% | IGPM | 7.75% a.a. | 9.02% a.a. | jul'53 |
| CRI Alcolina | 20H0795697 | Corporativo | Única | Alcolina Química e Derivados Ltda. | 0.9% | 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. | 11.66% a.a. | out'33 |
| CRI BRZ II | 21F1151176 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 0.5% | IPCA | 8.25% a.a. | 0.00% a.a. | fev'26 |
| CRI Pulverizado 62 | 18F0925002 | Pulverizado | Sênior | Pulverizado | 0.5% | IPCA | 8.00% a.a. | 10.43% a.a. | set'30 |
| CRI Corporativo Única | 20G0754279 | Corporativo | Única | Módena e Cipel | 0.5% | 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. | 8.10% a.a. | out'29 |
| 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. | 9.52% a.a. | abr'33 |

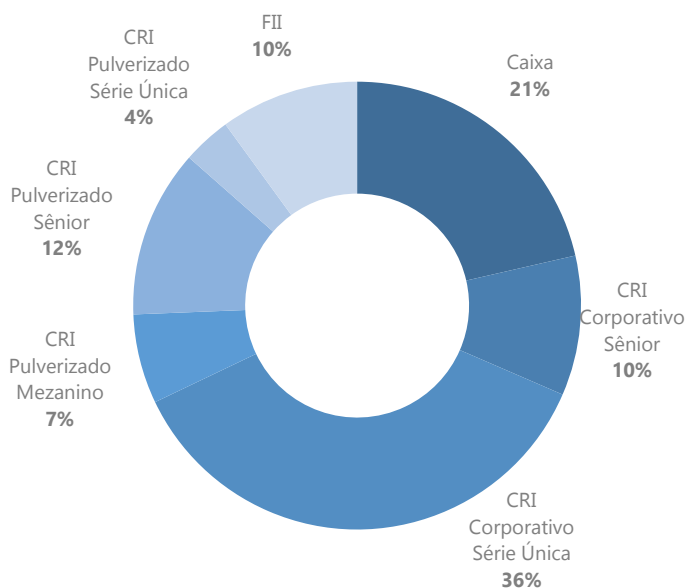
| FII | Ticker | Segmento | % PL | Financeiro |
|-------------|--------|------------------|-------|------------|
| FII MOEMA | N/A* | Laje Corporativa | 9.18% | 32,592 |
| LOFT II FII | LFTT11 | Residencial | 0.52% | 1,835 |
| FII OURILOG | OULG11 | Logística | 0.30% | 1,068 |
| LOFT II FII | LFTT12 | Residencial | 0.01% | 42 |

* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

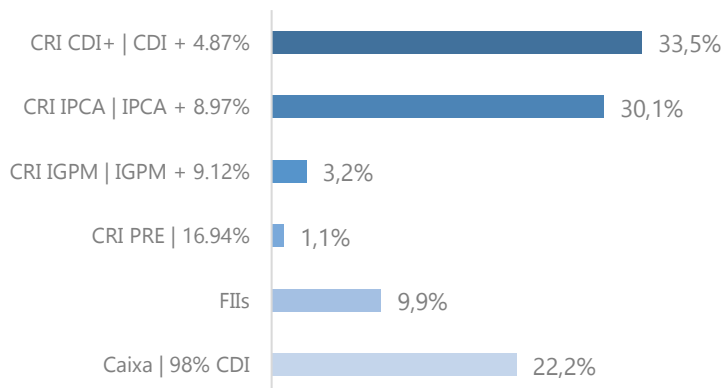
Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

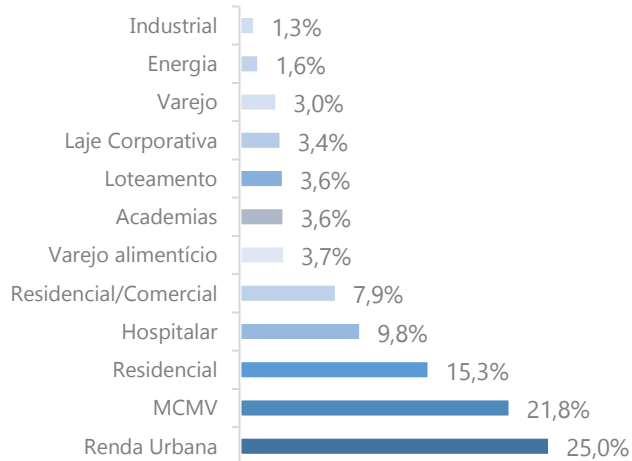


Indexação e MTM

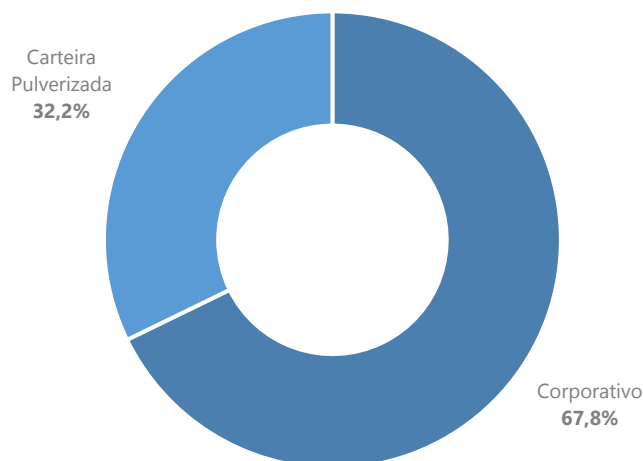


Carteira de CRI'S

Por segmento

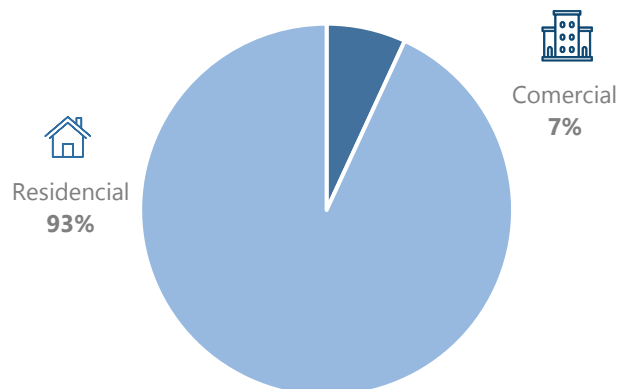


Por tipo de risco



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 | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | |
| São Carlos | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | |
| Smartfit I e II | | | | | | |
| You.Inc | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |



CRI Corporativo



CRI Alcolina



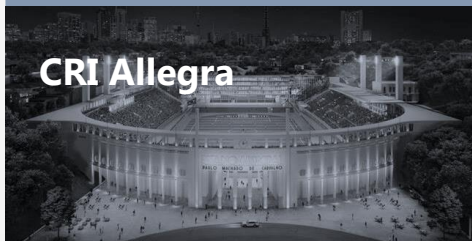
Taxa
CDI + 8.00% a.a.

Vencimento
Ago/2025

Amortização
Mensal

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

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

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 **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.



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.



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.

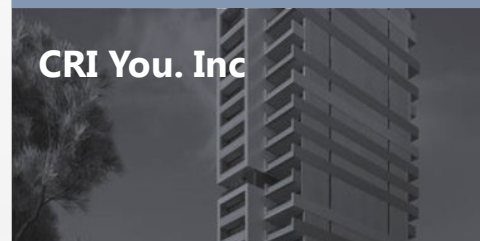
Vencimento
Out/2029

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.




CRI Corporativo


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

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* | 39.053 |
| Patrimônio Líquido* | R\$ 355.225.247,45 |
| 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* | 9,53 |
| Valor de Mercado da Cota* | 7,46 |
| 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