

CARTA MENSAL

Março/2025

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

Março/2025

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO
R\$300,5 MM

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
R\$356,2 MM

COTA
MERCADO
R\$8,06

COTA
PATRIMONIAL
R\$9,55

P/VP
0.84 X

DURATION
3.18

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)
R\$0,088

DIVIDENDO
DISTRIBUÍDO
ÚLTIMOS 12M
(R\$/COTA)
R\$1,072

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)
1,09%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)
13,30%

Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,088 por cota referente à competência de março/25. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,072 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,30% ao ano (cota base R\$ 8,06) ou IPCA + 8,36% (IPCA + 10,60% com o *Gross Up* de IR) considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (janeiro/25). **Vale destacar que o Fundo possui 0,038 por cota de inflação acumulada não distribuída.**

Panorama Macro

No cenário doméstico, o primeiro trimestre do ano começou com uma reversão relevante do movimento 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 se manteve. Nesse contexto, o Copom manteve ritmo de aperto monetário em 100 bps, conforme sinalizado previamente, elevando a Selic a 14,25%. O comitê manteve o viés de aperto monetário e sinalizou outro aumento da Selic, embora em menor magnitude. A precificação na curva pré indica que o mercado espera um juro terminal em torno de 15% no início do segundo semestre de 2025 (comparado a um juro terminal de 17% no início do ano), com cortes tímidos já no primeiro semestre de 2026.

O IPCA de março mostrou desaceleração em relação ao mês anterior (+0,56% m/m, em linha com a estimativa mediana e abaixo dos +1,31% em fevereiro), puxada para cima principalmente por conta de alimentação no domicílio. Com o resultado, a variação acumulada em 12 meses acelerou de +5,1% para +5,5%, 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, sobretudo em serviços, e houve aceleração da média dos núcleos de inflação de +4,7% para +5,0% a/a. Para os próximos meses, há expectativa de desaceleração marginal, embora com manutenção da variação acima do teto da meta, o que deve manter o desconforto do Copom e o viés de alta para a Selic.

Esse movimento de reversão da curva de juros reverberou nos fundos imobiliários e o IFIX teve alta de 6.14% no mês de março, que acumula uma valorização de 6.32% no ano.

Já no cenário internacional o movimento foi de alta volatilidade, o anúncio de tarifas recíprocas pelo governo dos EUA provocou movimento relevante de aversão a risco nos mercados globais. O grau de incerteza econômica se elevou a patamares similares ao do segundo trimestre de 2020, no auge da pandemia de Covid-19. Apesar de números ainda fortes no mercado de trabalho americano, com o Payroll mostrando criação de vagas robusta e acima do esperado em março, o prognóstico para os próximos trimestres de 2025 se tornou notavelmente menos benigno, com participantes do mercado passando a refletir uma probabilidade de recessão acima de 50% nos próximos 12 meses. Em meio à incerteza, a comunicação do Fed permaneceu cautelosa, destacando os riscos associados a um cenário que combina inflação alta e crescimento baixo, e dando poucos sinais acerca dos próximos passos da política monetária.



Movimentações

No mês de março fizemos a liquidação da 1ª série sênior do CRI Pontte VI no total de R\$ 9MM, ou 2.5% do fundo a uma taxa de IPCA + 10% a.a. Este CRI detém carteira pulverizada de empréstimos pessoais com garantia em imóveis (home equity) com perfil majoritariamente residencial, ampla diversificação geográfica e um critério rigoroso de seleção de créditos, com um Loan to Value (LtV) médio de 39% na carteira atual e limite máximo de 65% para novos créditos.

Também finalizamos a alocação na debênture de JHSF, adicionando 0.5% de exposição.

Como destacado na carta do mês de fevereiro, tivemos no CRI Novo Mundo o reconhecimento pela segunda instância do Tribunal da legitimidade de retenção dos valores decorrentes da cessão fiduciária da operação. Assim, recebemos no mês de março amortização de 30% da marcação atual do ativo (65% do par) dado os valores distribuídos pelo agente fiduciário. Considerando o fluxo de garantia que ainda circula na conta vinculada, no mês de abril já foi amortizado adicionalmente mais ~3% da marcação atual do ativo.

Seguimos sem nenhum outro evento de inadimplência no fundo.

Agradecemos a confiança,

Polo Capital

Análise de Sensibilidade

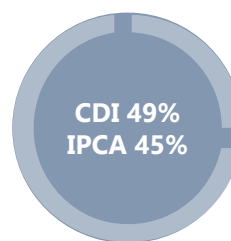
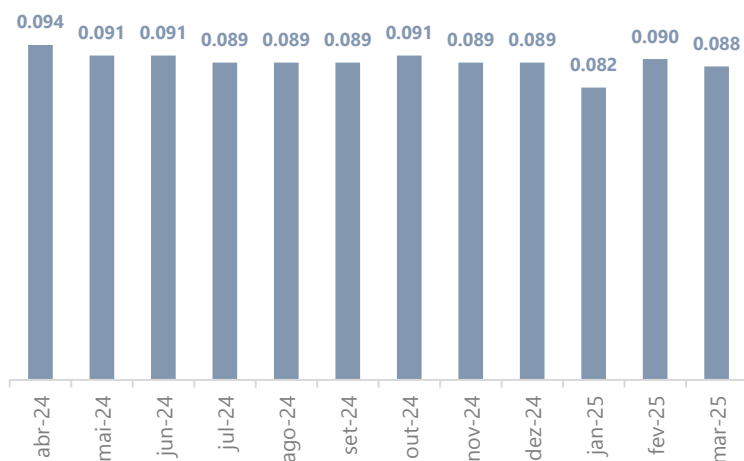
As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de 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\$ 7.80	19.29%	18.33%	9.59%	8.71%
	R\$ 7.85	19.05%	18.10%	9.37%	8.49%
	R\$ 7.90	18.82%	17.86%	9.16%	8.28%
	R\$ 7.95	18.58%	17.63%	8.94%	8.06%
	R\$ 8.00	18.35%	17.40%	8.73%	7.85%
	R\$ 8.05	18.12%	17.17%	8.51%	7.64%
Valor da cota a Mercado em 31/Mar	R\$ 8.06	18.07%	17.12%	8.47%	7.60%
	R\$ 8.10	17.89%	16.94%	8.30%	7.43%
	R\$ 8.15	17.66%	16.71%	8.09%	7.22%
	R\$ 8.20	17.43%	16.49%	7.89%	7.02%
	R\$ 8.25	17.21%	16.27%	7.68%	6.81%
	R\$ 8.30	16.99%	16.05%	7.47%	6.61%
	R\$ 8.35	16.77%	15.83%	7.27%	6.41%
Carrego equivalente na cota patrimonial					
	R\$ 9.55	11.93%	11.03%	2.83%	1.93%

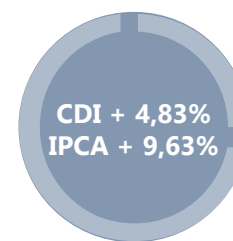
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

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	Mar-25	Feb-25	Jan-25	Acum. 2025	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	1,783,001	2,907,949	2,344,219	6,604,557	14,895,604	32,283,839
Ganhos Realizados FII	389,666	423,982	333,646	1,147,294	2,084,451	4,744,652
Debêntures - Juros	(17,247)	-	-	(17,247)	(17,247)	(17,247)
Adiantamento de Operações	430,611	-	-	430,611	647,682	701,070
Total Ativos	2,586,031	3,331,930	2,677,865	8,165,215	17,610,489	37,712,314
Resultado Financeiro						
Receitas Financeiras	673,696	774,786	864,528	2,313,010	4,439,993	7,690,903
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	673,696	774,786	864,528	2,313,010	4,439,993	7,690,903
Despesas do Fundo	(401,561)	(566,326)	(412,961)	(1,380,847)	(2,470,461)	(5,838,475)
Resultado Total	2,858,166	3,540,391	3,129,433	9,097,378	19,580,022	39,564,742
Rendimento Distribuído	3,280,970	3,355,538	3,057,268	9,693,775	19,723,104	39,968,180
Rendimento/Cota Total	0.088	0.090	0.082	0.260	0.529	1.072

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

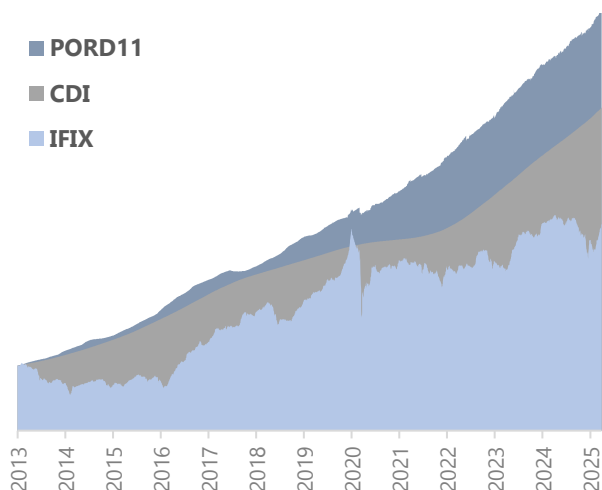
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	422,804
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	-422,804
Resultado Acumulado Não distribuído Final	0

Performance Acumulada

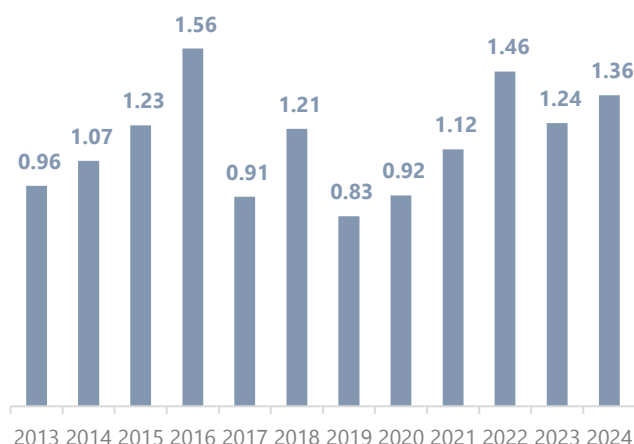
	Março	2025	INÍCIO
FUNDO	1,08%	3,68%	288,41%
Benchmark ¹	0,56%	1,723%	187,99%

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.	6.7%	IPCA	9.25% a.a.	12.59% a.a.	jul'31
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	6.0%	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.	8.24% 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	3.3%	CDI+	2.00% a.a.	1.73% a.a.	dez'27
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.8%	IPCA	6.50% a.a.	8.44% a.a.	ago'31
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.7%	IPCA	7.90% a.a.	11.84% a.a.	dez'27
CRI - PONTTE	25C2809326	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.6%	IPCA	9.50% a.a.	9.53% a.a.	nov'44
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.5%	CDI+	1.50% a.a.	0.91% a.a.	out'29
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	2.5%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	out'26
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	2.3%	IPCA	7.50% a.a.	10.32% a.a.	jul'27
CRI - Pro Soluto II CDI+	24K1682338	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.3%	CDI+	2.70% a.a.	2.69% a.a.	nov'30
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.3%	IPCA	5.92% a.a.	7.61% a.a.	set'31
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	2.3%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27
CRI - MRV FLEX II S1	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.6%	IPCA	8.25% a.a.	10.69% a.a.	mar'31
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	1.6%	CDI+	4.25% a.a.	3.69% a.a.	nov'26
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	1.5%	IPCA	8.77% a.a.	0.00% a.a.	jun'28
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.2%	IGPM	8.00% a.a.	10.36% a.a.	set'30
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.0%	PRE	12.74% a.a.	17.10% a.a.	jan'32
CRI Hapvida	21K0001812	Corporativo	Hospitalar	Hapvida Participações e Investimentos S.A.	1.0%	IPCA	5.75% a.a.	8.91% a.a.	dez'31
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.9%	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.	9.95% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	7.75% a.a.	8.57% 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 Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.5%	IPCA	8.00% a.a.	10.74% 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.	8.51% a.a.	out'29
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.3%	IPCA	8.25% a.a.	14.38% 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.	9.14% a.a.	abr'33

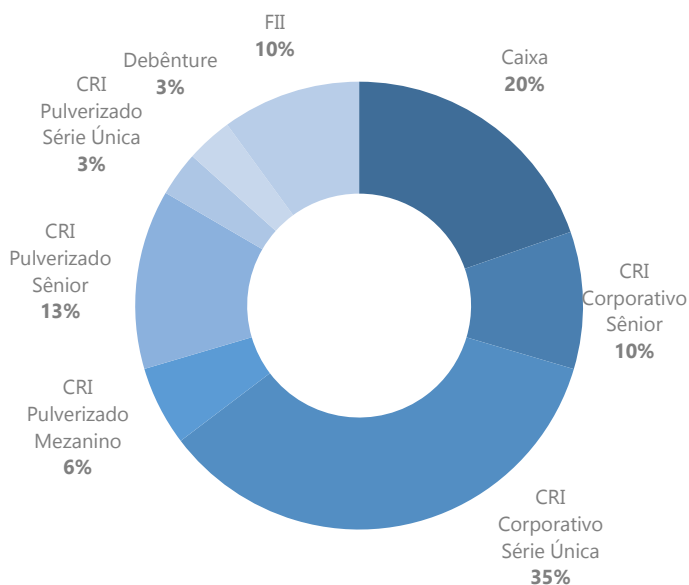
FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.20%	32,782
LOFT II FII	LFTT11	Residencial	0.50%	1,796
FII OURILOG	OULG11	Logística	0.31%	1,105
LOFT II FII	LFTT12	Residencial	0.01%	42

* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

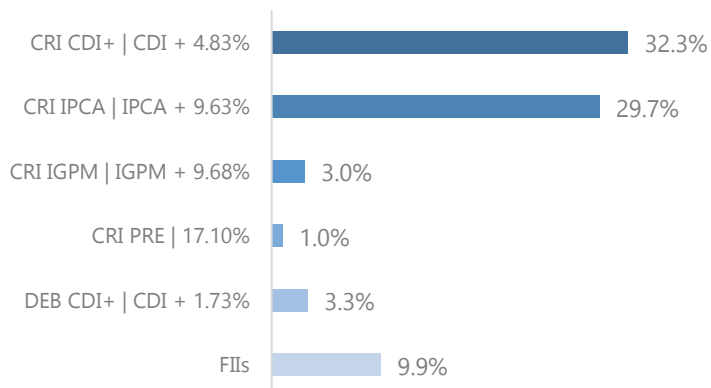
Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

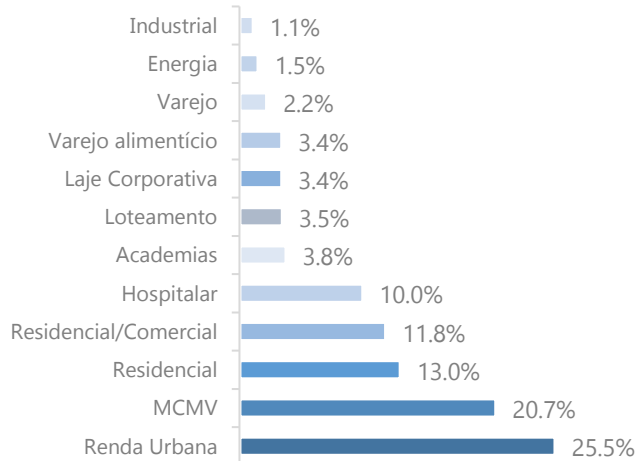


Indexação e MTM

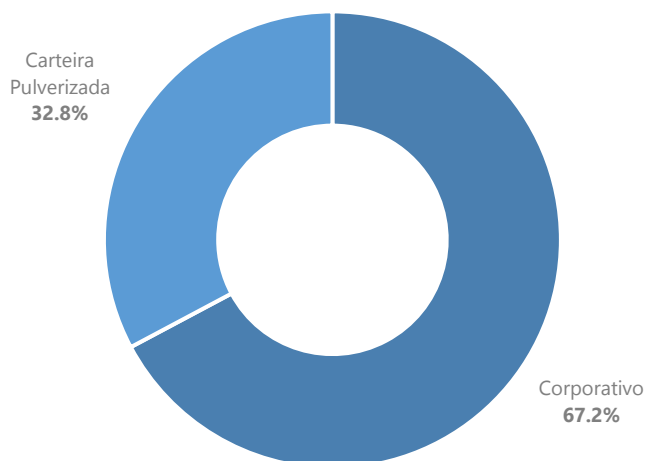


Carteira de CRI'S

Por segmento

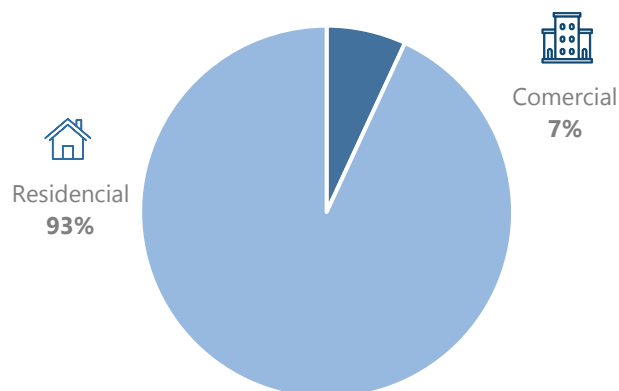


Por tipo de risco



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**

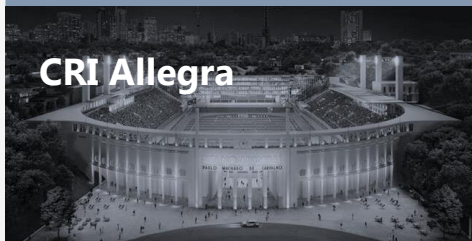
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Aval e Coobrigação
- Fundo de Reserva



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 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

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



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.



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.



CRI Corporativo

Pátio Malzoni

CRI Corporativo

CRI Ponte VI

CRI Corporativo

CRI Prestes



Taxa

IPCA + 5.92% a.a.



Vencimento

Set/2031



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Cessão Fiduciária de Recebíveis



Taxa

IPCA + 10.00% a.a



Vencimento

Fev/2045



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação



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



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 **Ponte** é uma Fintech especializada em empréstimos pessoais com garantia em imóveis (home equity) com perfil majoritariamente residencial, ampla diversificação geográfica e um critério rigoroso de seleção de créditos.

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

CRI Corporativo


CRI Smart Fit II

CRI Corporativo


CRI You. Inc

 **Taxa**
CDI + 1.50% a.a.




 **Vencimento**
Out/2029


 **Amortização**
Semestral


 **Garantias**


- Clean – Risco Balanço Smartfit

 **Taxa**
IPCA + 7.3679% a.a.



 **Vencimento**
Out/2029


 **Amortização**
Semestral


 **Garantias**


- Clean – Risco Balanço Smartfit

 **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*	40.198
Patrimônio Líquido*	R\$ 356.192.909,89
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*	9,55
Valor de Mercado da Cota*	8,06
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