

Novembro/2022

# CARTA MENSAL

---

## PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

**POLO**  
capital management

# Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:  
PORD11

Novembro/2022

## Estratégia e Objetivo

O Polo Crédito Imobiliário FII tem como objetivo proporcionar ao cotista um retorno superior ao benchmark (Composto pelo Yield diário do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B) ), investindo em uma carteira de recebíveis imobiliários de risco relativamente baixo.

O portfólio do Polo Crédito Imobiliário FII consiste primordialmente em CRIs pulverizados com garantias em imóvel performado, CRIs corporativos com alienação fiduciária de imóvel performado e/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:\*** 21.960
- **Patrimônio Líquido:\*** R\$ 363.888.508,94
- **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 semestre.
- **Data de pagamento da venda das cotas:** D+2 na Bovespa.
- **Valor Patrimonial da Cota\*:** 97.60
- **Valor de Mercado da Cota\*:** 91.14
- **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
- **Início da 3ª distribuição:** 25 mai 2021
- **Encerramento da 3ª distribuição:** 23 jun 2021

(\*) Fechamento do último mês calendário



## Comentário sobre os 10 anos do fundo:

No início de janeiro, o fundo completa 10 anos de operação. Entendemos que é uma grande conquista, visto que no período tivemos a maior contração econômica da história da República e, mesmo assim, o fundo entregou retornos consistentes assumindo riscos bem limitados.

*"If a cop follows you for 500 miles, you're going to get a ticket" – Warren Buffett*

Warren Buffett, como sempre, ensina bastante nas suas colocações. A analogia com o Fundo é que, em 10 anos de estrada, já tivemos problemas em algumas operações. Ou, metaforicamente, já recebemos algumas "multas". Mesmo assim, em geral as estruturas/garantias protegeram o capital do Fundo, o que é um ingrediente fundamental para uma boa performance de longo prazo.

O triênio 2015-17 foi particularmente desafiador, com abertura pronunciada de juros, onda de distratos/inadimplência no setor imobiliário e muitas companhias sendo surpreendidas com alavancagem mais alta e serviço da dívida ficando mais custoso – algumas sucumbiram e tiveram que pedir RJ. Em 2020, enfrentamos a crise do covid – tínhamos acabado de levantar recursos da 2ª oferta e colocamos várias operações do pipeline *on hold*, visto que – abruptamente – criou-se um ambiente de muita incerteza. De maneira prudente e à medida que o rumo da economia ficava mais claro, alocamos o capital, sendo que, no ínterim, capturamos resultado positivo comprando FIIs a preços bastante estressados.

No ciclo mais recente, conseguimos passar ao largo de operações mais arriscadas (multipropriedades, por exemplo), decisão que nos pareceu correta mesmo que abdicando de retorno mais alto no curto prazo.

Assim como os motoristas que já foram multados tendem a se tornar melhores condutores, entendemos que a "milhagem" do Fundo e da gestora é uma vantagem comparativa substancial. Já tendo enfrentado crises, renegociações, execuções e outros eventos, já fomos "testados" e pudemos aprender com as dificuldades e robustecer a gestão.

Desde o início até novembro/22 (inclusive), em termos apenas de distribuições, o Fundo já realizou pagamentos nominais cumulativos de R\$ 112,88 por cota. Considerando todo o fluxo recebido nos ativos do fundo ao longo do tempo (amortizações e juros), já foram recebidos de R\$ 740,21 por cota. Essas medidas demonstram que o Fundo teve fluxo relevante nas suas operações e que já "girou" o capital levantado algumas vezes. Em outras palavras, o resultado de 10 anos tem um componente forte de lucros já realizados.



O fundo tem o objetivo de proporcionar retornos *high yield* com risco high grade. Os fatores que mitigam o risco são as garantias e a subordinação das posições investidas. Além disso, o *duration* da carteira é sistematicamente inferior à média dos FIIs de papel e há um motivo para tanto: entendemos que assumir *duration* longo em papéis IPCA-mais importa um risco macro relevante para a carteira.

Os fatores de sucesso para os próximos 10 anos serão os mesmos que observamos com atenção até o momento: assunção cuidadosa de riscos, limitação de risco macro, busca por consistência de retornos e não oportunidades de curto prazo. Como um conhecido gestor de renda variável escreveu há alguns anos, fundos de investimento são o oposto de torneios de futebol – estar no 1º quartil com consistência, mesmo que não ocupe a liderança em nenhum ano, tem um enorme valor para a construção de riqueza. No futebol, a equação é diferente – ser vice, ou 3º lugar, ou 4º lugar, não tem muito valor para o torcedor (embora para o clube possa haver boa premiação).

---

## **Comentários sobre o mês:**

O fundo distribuiu R\$ 0.90 referentes à competência de novembro. Nos últimos 12 meses, a distribuição cumulativa é de R\$ 14.77.

Tivemos notícias bastante positivas em algumas posições do fundo nos últimos meses. Já podemos dar o *disclosure* de duas delas:

- Comfrio e Stock Tech – Foi celebrado um acordo para a Americold adquirir a totalidade das ações da Comfrio que ainda não detinha. Americold é um REIT americano (ticker: COLD), com valor de mercado de ~USD 8 bilhões e que possui o maior parque de logística refrigerada do mundo, com atuação em diversos continentes. A companhia será beneficiada por contar com um acionista capitalizado e comprometido com o crescimento do negócio no Brasil. A transação ainda precisa ser aprovada no Cade, mas o *closing* é esperado para março/23.
- Coteminas – Houve uma renegociação de *covenants*, taxa e garantias. A companhia teve alguns efeitos temporários que majoraram sua alavancagem financeira. Com isso, houve foro para renegociação de taxa e reforço substancial de garantias. Entendemos que operação, que já era bem colateralizada, ficou ainda mais robusta, sendo que a taxa passou para IPCA+9,25%. No curto prazo, dado que há um componente transitório de remuneração, o papel deve rodar a IPCA+10,75%.



Em novembro liquidamos uma operação proprietária, o CRI Mamma Jamma. O fundo adquiriu a tranche sênior da operação, que roda a CDI+5% e conta com uma subordinação de 40%. Mamma Jamma é uma operação de restaurantes que está em processo bem sustentado de expansão pós-covid. A rede atingirá 16 lojas em breve, sendo que há alguns projetos interessantes de expansão geográfica e de novos formatos. A operação conta com aval dos sócios e fluxo de recebíveis de cartão de crédito, fluxo este que vai “preenchendo” o PMT da tranche sênior e, somente depois, “preenche” a tranche subordinada.

A leitura do IPCA voltou a ser positiva em novembro, +0,41%. Entendemos que o choque de desonerações já passou e os CRIs indexados ao IPCA retomarão retornos nominalmente mais altos nos próximos meses.

---

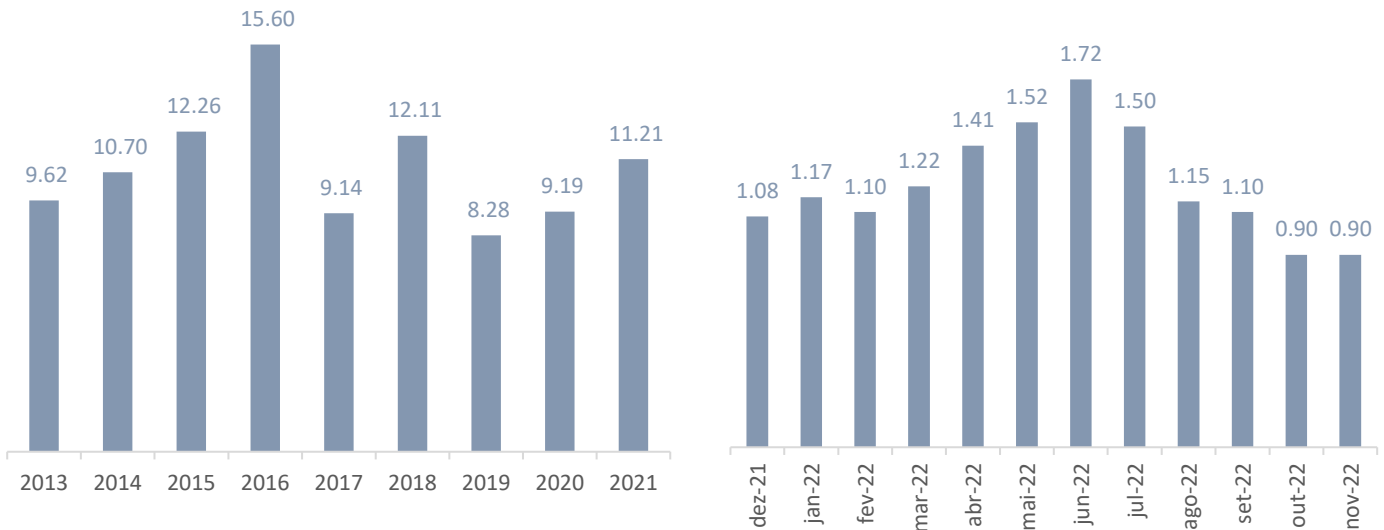
Com o investimento no CRI Mamma Jamma e uma compra no secundário no início de novembro, o fundo está com atuais 7% PL em caixa. Reforçamos que zerar o caixa não é um objetivo da gestão, pois os investimentos são realizados quando entendemos que as oportunidades merecem alocação. Com o cenário fiscal bem incerto e perspectiva de juros altos por ainda algum tempo (e talvez ascendentes), é muito importante avaliar quais estruturas de capital ficam de pé.

Agradecemos a confiança,

Polo Capital

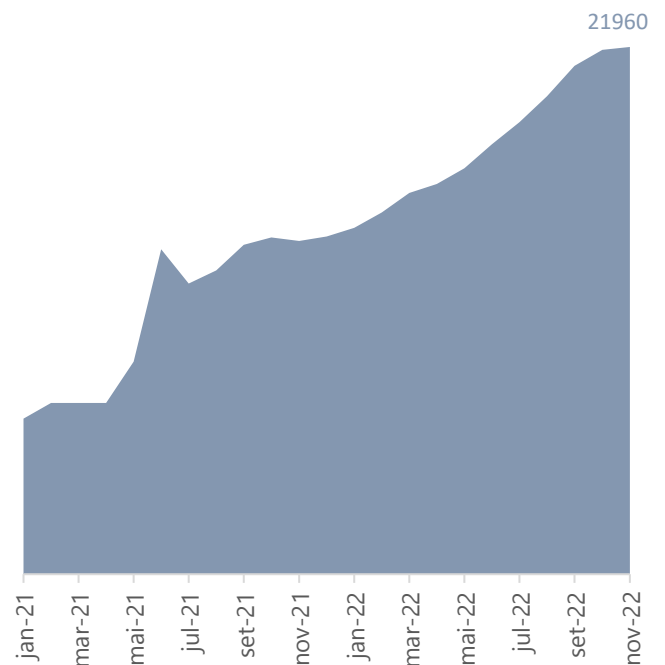
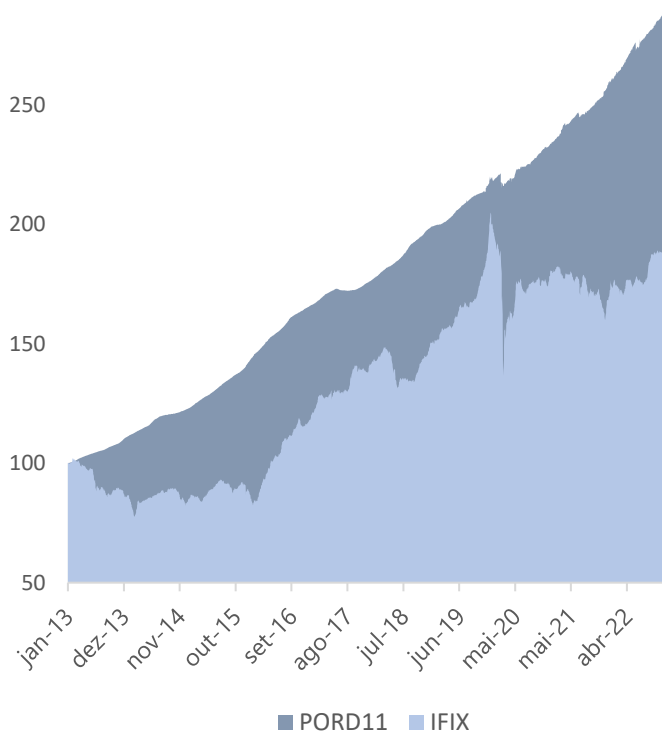


### Histórico Distribuição por cota



### Rentabilidade Efetiva PORD vs IFIX

### Número de Cotistas



(\*) Fechamento do último mês calendário



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/>



# Performance Acumulada

Polo Crédito Imobiliário FII

Novembro 2022  
Código de negociação: PORD11

	Novembro	2022	INÍCIO
<b>FUNDO</b>	0,66%	12,73%	201,25%
Benchmark <sup>1</sup>	0,47%	5,66%	150,18%

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.

## Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Out-22	Out-22	Acum. 2022
<b>Resultado Ativos</b>			
CRI - Juros	3,814,487	3,577,177	54,128,298
Ganhos Realizados FII	64,615	-	3,304,308
Debêntures - Juros	-	-	-
Adiantamento de Operações	-	-	-
<b>Total Ativos</b>	<b>3,879,102</b>	<b>3,577,177</b>	<b>57,432,605</b>
<b>Resultado Financeiro</b>			
Receitas Financeiras	257,363	474,834	1,896,205
Despesas Financeiras	-	-	-
<b>Total Financeiro</b>	<b>257,363</b>	<b>474,834</b>	<b>1,896,205</b>
Despesas do Fundo	(791,086)	(847,598)	(8,441,620)
<b>Resultado Total</b>	<b>3,345,379</b>	<b>3,204,412</b>	<b>50,887,191</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3,355,538</b>	<b>3,355,538</b>	<b>51,041,454</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>3,728,375</b>	<b>3,728,375</b>	
<b>Rendimento/Cota Total</b>	<b>0.90</b>	<b>0.90</b>	

<b>Resultado Acumulado Não distribuído Inicial</b>	<b>(144,104)</b>
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	<b>(10,159)</b>
<b>Resultado Acumulado Não distribuído Final</b>	<b>(154,263)</b>

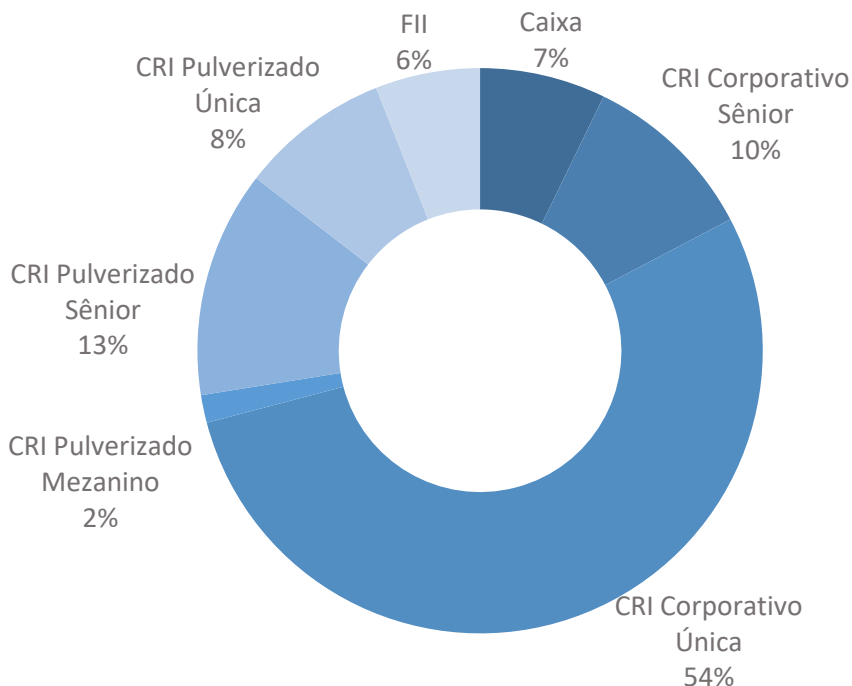


Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo 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

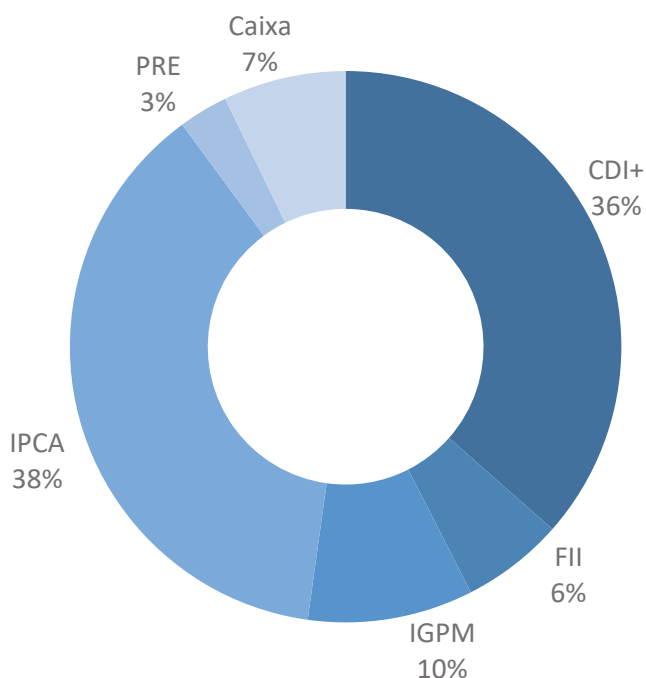
Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente 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/>



## Breakdown da Carteira (%PL)



## Exposição por Indexador(%PL)



## Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (% a.a.)
CDI+	5.16%
IGPM+	8.36%
IPCA+	7.73%
PRE	10.00%

\*Indexador das operações de crédito



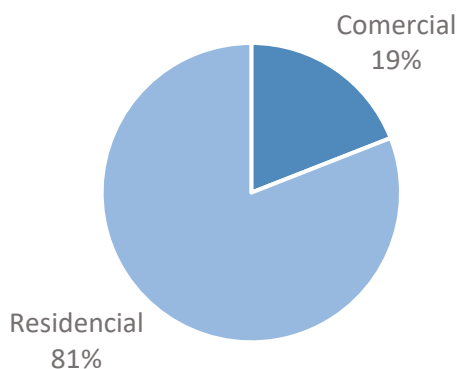
Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo 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 – Tipologia dos Imóveis



## CRI Corporativo – Tipo de Garantia

	AF/hipoteca imóveis	AF ações / cotas	Cessão recebíveis/ dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Socicam - Goiânia			✓	✓	✓	✓
Olímpia		✓	✓	✓	✓	✓
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Alcolina	✓		✓	✓	✓	
Comfrio	✓		✓	✓	✓	
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville			✓		✓	
OPY		✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Arena MRV			✓		✓	
Stock Tech			✓	✓	✓	
Socicam - Tietê			✓	✓	✓	
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Allegra	✓	✓	✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
Nova Colorado		✓	✓	✓	✓	
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓



Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Financeiro	Indexador	Spread	Vencimento
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	7.90%	28,748.44	CDI+	4.75% a.a.	dez'26
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.55%	27,462.67	IPCA	8.0% a.a.	jul'31
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	6.31%	22,959.20	CDI+	6.0% a.a.	ago'25
CRI Comfrio	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	6.25%	22,746.73	IPCA	7.6% a.a.	dez'25
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	6.21%	22,579.48	IPCA	6.5% a.a.	ago'31
LOFT II FII	LFTT11	FII	-	-	5.65%	20,551.78	-	-	-
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.08%	18,491.39	IPCA	7.36% a.a.	ago'31
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A.	4.98%	18,130.78	IPCA	8.0% a.a.	jul'27
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	4.95%	18,012.63	CDI+	5.0% a.a.	out'27
CRI Socicam - Goiânia	19E0959096	Corporativo	Sênior	Socicam	4.81%	17,500.41	IGPM	9.0% a.a.	dez'26
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.15%	15,116.58	CDI+	5.0% a.a.	mar'27
CRI - MRV Pro Soluto	22E1313806	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.78%	13,760.36	CDI+	3.5% a.a.	jun'27
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	3.49%	12,690.88	CDI+	8.0% a.a.	ago'25
CRI - Cedentes SPEs Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.93%	10,665.01	PRE	10.0% a.a.	jun'27
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	2.75%	9,998.75	CDI+	4.25% a.a.	dez'26
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.65%	9,659.08	IPCA	8.25% a.a.	dez'24
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.51%	9,127.30	IGPM	8.0% a.a.	set'30
CRI Direcional Pro Soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.94%	7,073.19	CDI+	3.5% a.a.	mai'28
CRI Stock Tech	21L0939455	Corporativo	Única	Stock Tech	1.65%	6,022.21	CDI+	6.0% a.a.	dez'26
CRI - Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	1.65%	6,017.72	IPCA	8.77% a.a.	jun'28
CRI Socicam - Tietê	21G0707741	Corporativo	Única	Socicam	1.47%	5,363.15	IPCA	10.0% a.a.	jan'30
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.92%	3,337.25	IGPM	7.75% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.86%	3,128.00	IPCA	8.0% a.a.	set'30
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.69%	2,500.18	IGPM	6.0% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.52%	1,904.59	IGPM	8.0% a.a.	fev'24
CRI - Nova Colorado	14E0026716	Corporativo	Única	Nova Colorado S.A.	0.50%	1,803.72	IPCA	9.25% a.a.	fev'24
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Sênior	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.47%	1,713.67	IPCA	6.5% a.a.	ago'24
CRI - SPE Olímpia Park	20A0813348	Corporativo	Sênior	SPE Olímpia Park Q27 Empreendimentos Imob. S.A.	0.47%	1,698.17	IPCA	8.0% a.a.	fev'26
FII OURILOG	OULG11	FII	-	-	0.36%	1,320.21	-	-	-
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.17%	606.01	IGPM	8.5% a.a.	set'24
CRI Pulverizado 53	17D0097824	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.16%	583.11	IGPM	8.0% a.a.	jun'28
LOFT II FII	LFTT12	FII	-	-	0.05%	186.78	-	-	-
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.04%	153.28	IGPM	9.5% a.a.	ago'22





CRI Socicam - Goiânia	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IGPM + 9.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	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.
Vencimento	Dez/2026	<ul style="list-style-type: none"><li>Subordinação</li><li>Fiança e Coobrigação</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li></ul>	

CRI Olímpia Sr	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA+ 8.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	A SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma empresa do Grupo Natos que foi constituído para o desenvolvimento do empreendimento Olímpia Park Resort de multipropriedade entregue em 2019.
Vencimento	Fev/2026	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Ações</li><li>Subordinação</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fiança e Coobrigação</li><li>Fundo de Reserva</li></ul>	

CRI São Carlos	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 6.50% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>	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.
Vencimento	Ago/2024	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fiança</li><li>Fundo de Reserva</li></ul>	



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 Alphaville	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	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.
Vencimento	Jul/2027	<ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li></ul>	
Amortização	Mensal		

CRI Alcolina	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 8.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>	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.
Vencimento	Ago/2025	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li><li>Aval e Coobrigação</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li></ul>	

CRI OPY Health	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.36% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Ações</li></ul>	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.
Vencimento	Ago/2031	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li><li>Fiança</li></ul>	
Amortização	Customizada	<ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li></ul>	



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 Prestes	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 6.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>	A Prestes é uma das maiores construtoras do Paraná. A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Casa Verde e Amarela).
Vencimento	Ago/2025	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fiança</li><li>Fundo de Reserva</li></ul>	

CRI Comfrio	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.60% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>	A Comfrio foi fundada em 1996 é a maior empresa brasileira de inteligência em soluções logísticas de frio para a cadeia de alimentos e agronegócios, desenvolvendo soluções logísticas inteligentes desde a distribuição de sementes para o agronegócio até restaurantes do <i>food service</i> .
Vencimento	Dez/2025	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li><li>Fiança</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li></ul>	

CRI Coteminas	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.25% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Alienação Fiduciária de Imóvel</li></ul>	A Coteminas foi fundada em 1967 em Minas Gerais e atua no segmento têxtil (Cama, Mesa e Banho) no Brasil e no exterior. Suas principais marcas são a Artex, Santista, Casa Moisés e MMartan.
Vencimento	Jul/2031	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fiança</li><li>Fundo de Liquidez</li></ul>	



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 Arena MRV	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 4.75% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	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.
Vencimento	Dez/2026	<ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li></ul>	
Amortização	Mensal		

CRI Stock Tech	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 6.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	A Stock Tech é uma das empresas do Grupo Comfrio. A Comfrio foi fundada em 1996 é a maior empresa brasileira de inteligência em soluções logísticas de frio para a cadeia de alimentos e agronegócios, desenvolvendo soluções logísticas inteligentes desde a distribuição de sementes para o agronegócio até restaurantes do <i>food service</i> .
Vencimento	Dez/2026	<ul style="list-style-type: none"><li>Fiança</li><li>Fundo de Reserva</li></ul>	
Amortização	Mensal		

CRI Socicam - Tietê	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 10.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Aval/Fiança</li></ul>	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).
Vencimento	Jan/2030	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li><li>Fundo de Reserva</li></ul>	
Amortização	Mensal		



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 You. Inc	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 4.25% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>AF - Imóveis</li></ul>	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.
Vencimento	Nov/2026	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	
Amortização	Irregular (Cash Sweep)	<ul style="list-style-type: none"><li>AF – Cotas/Ações</li><li>Fundo de Reserva</li><li>Aval/Fiança</li></ul>	

CRI Allegra	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 5.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>AF - Imóveis</li></ul>	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 <i>e-sports</i> , elevando o empreendimento a uma categoria multiuso com diversas fontes de receita.
Vencimento	Mar/2027	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li><li>AF – Cotas/Ações</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li><li>Aval/Fiança</li></ul>	

CRI Novo Mundo	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.7694% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Aval/Fiança</li></ul>	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 app com ~790 sellers. Atendendo ~3500 cidades do Brasil.
Vencimento	Jun/2028	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	
Amortização	Mensal		



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 Nova Colorado	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.25% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	A Colorado foi fundada em 2000, na cidade do Recife, capital Pernambucana. Atualmente estão presentes em 06 estados da região Nordeste, somando 22 cidades. Já lançou mais de 40 mil lotes e R\$ 1,8 bilhões de VGV.
Vencimento	Fev/2024	<ul style="list-style-type: none"><li>AF – Cotas/Ações</li><li>Fundo de Reserva</li></ul>	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"><li>Aval/Fiança</li></ul>	

CRI Mamma Jamma	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 5.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"><li>Cessão Fiduciária de Recebíveis</li></ul>	Inaugurada em 2009 no bairro do Jardim Botânico, zona sul do Rio de Janeiro, a Mamma Jamma conta hoje com mais de dez restaurantes.
Vencimento	Out/2027	<ul style="list-style-type: none"><li>Fundo de Reserva</li><li>Aval/Fiança</li><li>Subordinação</li></ul>	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.
Amortização	Mensal		O CRI tem como objetivo financiar a abertura de 10 novos restaurantes, inclusive fora do estado do Rio de Janeiro



Gestão de Recursos

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/>



## 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.