

# CARTA MENSAL

Janeiro/2026

# PORD11

Polo Crédito  
Imobiliário FII



# POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

**PORD11**

**Janeiro/2026**

VALOR DE  
MERCADO  
DO FUNDO  
**R\$306,1 MM**

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO  
**R\$356,1 MM**

COTA  
MERCADO

**R\$8,21**

COTA  
PATRIMONIAL

**R\$9,55**

P/VP

**0.86 X**

DURATION

**3.05**

ÚLTIMO DIVIDENDO  
(R\$/COTA)

**R\$0,10**

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

**R\$1,149**

DIVIDEND YIELD  
MÊS (COTA  
MERCADO)

**1,22%**

DIVIDEND YIELD  
12M (COTA  
MERCADO)

**14,00%**

## Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,10 por cota referente à competência de Janeiro/26. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,149 por cota, equivalente a um dividend yield de 14,00% ao ano (cota base R\$ 8,21) ou IPCA + 9,13% (IPCA + 11,49% 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/25). **Vale destacar que o Fundo possui R\$ 0,075 por cota de inflação acumulada ainda não distribuídos.**

## Panorama Macro

No cenário internacional, o mercado de trabalho nos Estados Unidos deu sinais de estabilização, com a criação de vagas tornando a acelerar em janeiro após meses de números mais fracos, enquanto a atividade econômica se manteve resiliente. A dinâmica de preços tem se mostrado controlada, com a inflação em linha com as expectativas no período recente, e mantendo trajetória de convergência gradual para a meta de 2%. Nesse contexto, o Fed deve continuar optando por manter a postura cautelosa enquanto avalia o desenvolvimento do cenário econômico ao longo de 2026. A expectativa do mercado é que a autoridade monetária reduza os juros cerca de 50 bps ao longo de 2026, porém com pouca probabilidade de um primeiro movimento acontecer antes de meados do ano.

No cenário doméstico, a atividade econômica continuou a dar sinais de desaceleração ao final de 2025. Apesar disso, o mercado de trabalho permaneceu resiliente: a taxa de desocupação retomou a mínima histórica e os salários continuaram mostrando crescimento. Nesse contexto, o Copom sinalizou que, caso o cenário evolua conforme o esperado, a expectativa é que o ciclo de cortes da Selic tenha início já na próxima reunião. Na ausência de eventos que alterem o plano de voo da política monetária, o mercado passou a precificar um primeiro corte já de 50 bps em março, com movimentos subsequentes de magnitude similar, com o patamar de 12% a.a. precificado para a taxa de juros terminal.

O IPCA de janeiro ficou em linha com mês anterior (+0,33% m/m) e com as estimativas de mercado. Com o resultado, a inflação acumulada em 12 meses acelerou de +4,3% para +4,4%, ainda acima da meta, embora dentro do intervalo de tolerância. O número continuou a mostrar composição desafiadora, com bens industriais subjacentes (+0,51% m/m) e serviços subjacentes (+0,57% m/m) tendo avanços relevantes na ponta, apesar da desaceleração na comparação interanual. A média dos núcleos de inflação desacelerou de +4,6% para +4,5% a/a. Após o resultado de janeiro, com a curva de juros precificando redução dos juros já a partir de março, o mercado voltará a atenção à comunicação sobre os próximos passos da política monetária e a extensão do ciclo de cortes da Selic.

## Comentários da Gestão

Em Janeiro e início de Fevereiro seguimos a estratégia de aquisições oportunísticas no mercado secundário. Fizemos a aquisição de CRI Ânima a uma taxa de CDI + 1.2% totalizando 2.70% de exposição, seguimos também aumentando a exposição ao CRI Hapvida a uma taxa de IPCA +10.5% totalizando 2.17% de exposição e também aumentamos a exposição ao CRI Patrimar a uma taxa média de CDI + 2.9%, totalizando 0.72% de exposição. Por fim, liquidamos o CRI São Carlos a uma taxa de IPCA + 9.5%, totalizando 2% de exposição.

Tivemos a amortização total do CRI Allegra Pacaembu totalizando uma entrada de caixa de R\$15.336.650 representando 4,31% do PL. Além da amortização, os credores farão jus a dois prêmios, sendo o primeiro, já recebido, de R\$0,0025 por cota e o segundo a ser pago em Julho e Dezembro trazendo, respectivamente, mais R\$0,0121 e R\$0,0127 de resultado para distribuição por semestre. Fizemos uma alocação de 1.85% do Fundo na nova emissão do CRI Allegra, mais longa e com o fluxo de amortização equalizado ao cronograma da concessão, a uma remuneração de CDI + 4.0%.

Além disso, aprovamos em comitê uma nova operação imobiliária que deverá consumir cerca de 3% do caixa do Fundo, com expectativa de liquidação ao longo dos próximos meses.

Com relação ao CRI Novo Mundo a operação segue em amortização como já detalhado nas cartas anteriores, com redução de 1.41% da exposição em dezembro e 1.26% adicionais em janeiro. Hoje a exposição ao ativo está em 0.92% do patrimônio do Fundo.

Agradecemos a confiança.

Equipe Polo Capital.



Siga nossas redes sociais

## Análise de Sensibilidade

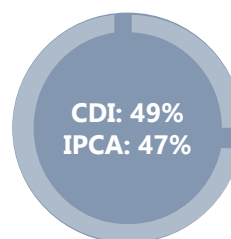
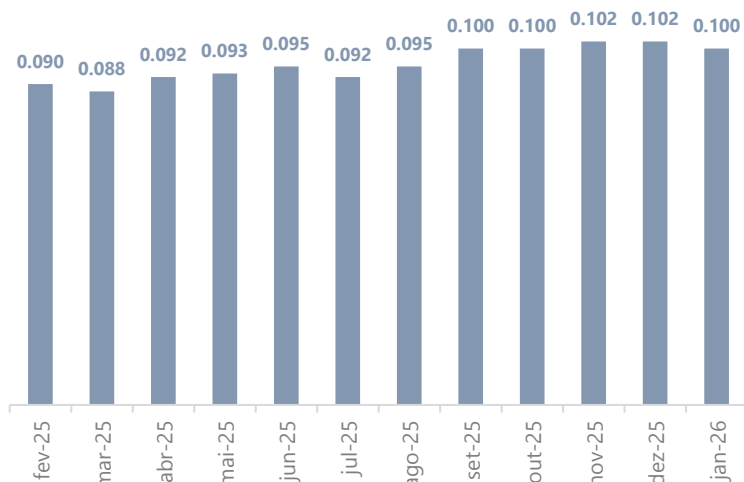
As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenções de risco para o cotista.

CARTEIRA COMPLETA DE CRI*					
Preço de Mercado	Carrego equivalente em IPCA+		Carrego equivalente em CDI+		Valor da cota a Mercado em 30/jan
	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	
R\$ 7.95	17.88%	16.92%	9.20%	8.32%	
R\$ 8.00	17.63%	16.68%	8.98%	8.09%	
R\$ 8.05	17.39%	16.44%	8.76%	7.87%	
R\$ 8.10	17.16%	16.21%	8.53%	7.65%	
R\$ 8.15	16.92%	15.97%	8.32%	7.44%	
R\$ 8.20	16.69%	15.74%	8.10%	7.22%	
<b>R\$ 8.21</b>	<b>16.64%</b>	<b>15.69%</b>	<b>8.06%</b>	<b>7.18%</b>	
R\$ 8.25	16.45%	15.51%	7.88%	7.01%	
R\$ 8.30	16.22%	15.28%	7.67%	6.80%	
R\$ 8.35	15.99%	15.05%	7.46%	6.59%	
R\$ 8.40	15.77%	14.83%	7.25%	6.38%	
R\$ 8.45	15.54%	14.61%	7.04%	6.17%	
R\$ 8.50	15.32%	14.39%	6.83%	5.97%	
Carrego equivalente na cota patrimonial					
R\$ 9.55	11.00%	10.10%	2.83%	1.93%	

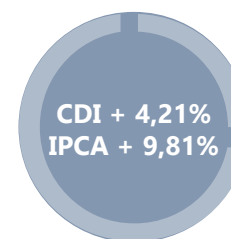
\*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

## 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	Jan-26	Dez-25	Nov-25	Acum. 2026	6M	12M
<b>Resultado Ativos</b>						
CRI - Juros	2,138,721	2,491,422	2,796,764	2,138,721	15,953,894	31,594,398
Ganhos Realizados FII	274,945	274,548	711,778	274,945	2,707,303	4,843,156
Debêntures - Juros	70,340	77,794	85,257	70,340	718,783	1,315,576
Adiantamento de Operações	362,561	-	-	362,561	362,561	958,958
<b>Total Ativos</b>	<b>2,846,567</b>	<b>2,843,765</b>	<b>3,593,799</b>	<b>2,846,567</b>	<b>19,742,541</b>	<b>38,712,087</b>
<b>Resultado Financeiro</b>						
Receitas Financeiras	955,099	1,038,280	860,232	955,099	5,782,115	10,744,152
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
<b>Total Financeiro</b>	<b>955,099</b>	<b>1,038,280</b>	<b>860,232</b>	<b>955,099</b>	<b>5,782,115</b>	<b>10,744,152</b>
Despesas do Fundo	(736,857)	(568,348)	(623,881)	(736,857)	(3,790,959)	(6,659,245)
<b>Resultado Total</b>	<b>3,064,810</b>	<b>3,313,697</b>	<b>3,830,150</b>	<b>3,064,810</b>	<b>21,733,697</b>	<b>42,796,994</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3,728,375</b>	<b>3,802,943</b>	<b>3,802,943</b>	<b>3,728,375</b>	<b>22,332,966</b>	<b>42,839,029</b>
<b>Rendimento/Cota Total</b>	<b>0.100</b>	<b>0.102</b>	<b>0.102</b>	<b>0.100</b>	<b>0.599</b>	<b>1.149</b>
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial		663,565				
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos		-663,565				
<b>Resultado Acumulado Não distribuído Final</b>		<b>0</b>				

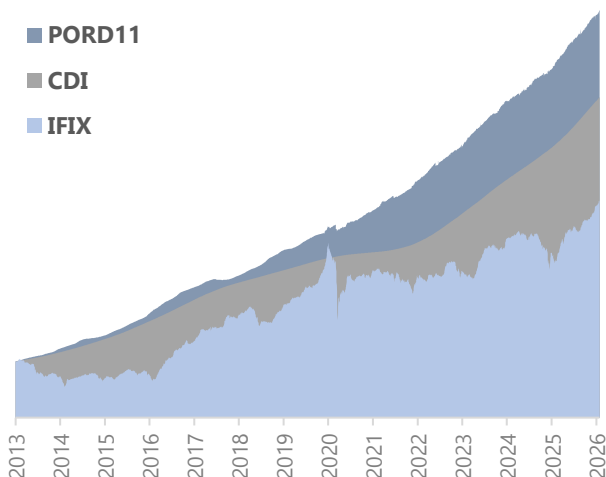
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

## Performance Acumulada

	Janeiro	2026	INÍCIO
<b>FUNDO</b>	1,18%	1,18%	329,54%
Benchmark <sup>1</sup>	0,64%	0,64%	206,99%

<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.

## 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	<a href="#">21G0785091</a>	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.3%	IPCA	9.25% a.a.	12.52% a.a.	jul'31
CRI OPY Health	<a href="#">21H0888186</a>	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.1%	IPCA	7.36% a.a.	8.13% a.a.	ago'31
CRI Arena MRV	<a href="#">21L0823062</a>	Corporativo	Única	Arena MRV	4.9%	CDI+	5.00% a.a.	5.63% a.a.	set'29
CRI Cetilpark Senior	<a href="#">24F1236375</a>	Corporativo	Sênior	Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda.	4.7%	CDI+	5.20% a.a.	5.20% a.a.	jun'29
CRI Allegra	<a href="#">22D0378281</a>	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.2%	CDI+	5.00% a.a.	4.92% a.a.	mar'27
CRI - Pro Soluto Sub CDI+	<a href="#">23L1438691</a>	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4.0%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
CRI - PONTTE	<a href="#">25C2809326</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.5%	IPCA	9.50% a.a.	9.38% a.a.	nov'44
CRI Zircon	<a href="#">25I3552761</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.0%	CDI+	4.00% a.a.	4.00% a.a.	jun'31
CRI SINART	<a href="#">25E3766887</a>	Corporativo	Única	NTRS Novo Terminal Rodoviário de Salvador SPE Ltda.	2.9%	IPCA	10.50% a.a.	10.48% a.a.	mai'37
CRI Ânima	<a href="#">22L1465644</a>	Corporativo	Sênior	Ânima Holding S.A.	2.7%	CDI+	1.65% a.a.	1.25% a.a.	dez'29
CRI Smart Fit	<a href="#">22J0344557</a>	Corporativo	Única	Smart Fit	2.5%	CDI+	1.50% a.a.	0.76% a.a.	out'29
CRI Pátio Malzoni	<a href="#">21I0931497</a>	Corporativo	Única	BCLA11	2.4%	IPCA	5.92% a.a.	7.37% a.a.	set'31
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	<a href="#">23L1438568</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.8%	IPCA	7.90% a.a.	12.17% a.a.	dez'27
CRI Hapvida	<a href="#">21K0001812</a>	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos S.A.	1.8%	IPCA	5.75% a.a.	10.41% a.a.	dez'31
CRI - MRV FLEX II S1	<a href="#">23I1230816</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.8%	IPCA	8.25% a.a.	8.87% a.a.	mar'31
CRI - Pro Soluto II CDI+	<a href="#">24K1682338</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.7%	CDI+	2.70% a.a.	2.69% a.a.	nov'30
CRI Pulverizado 414	<a href="#">21H1002745</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.7%	IPCA	6.50% a.a.	8.68% a.a.	ago'31
Debênture - JHSF	<a href="#">JHSFA3</a>	Corporativo	Única	JHSF Participações	1.6%	CDI+	2.20% a.a.	1.07% a.a.	dez'27
CRI Youninc	<a href="#">21L0329277</a>	Corporativo	Única	You.Inc	1.5%	CDI+	4.25% a.a.	3.38% a.a.	nov'26
CRI Alphaville	<a href="#">21G0856704</a>	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	1.4%	IPCA	7.50% a.a.	11.08% a.a.	jul'27
CRI Mamma Jamma	<a href="#">22K1159009</a>	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	1.3%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27
CRI Prestes	<a href="#">21H0950730</a>	Corporativo	Única	Prestes S.A.	1.0%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	out'26
KLAS12	<a href="#">KLAS12</a>	Corporativo	Única	Kallas Incorporações	1.0%	CDI+	2.80% a.a.	2.60% a.a.	ago'26
CRI Pulverizado 416	<a href="#">21H1011071</a>	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	6.00% a.a.	10.83% a.a.	jul'53
CRI Novo Mundo	<a href="#">22E1313091</a>	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	0.9%	IPCA	8.77% a.a.	0.00% a.a.	jun'28
CRI Solfácil	<a href="#">24A2984294</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.8%	PRE	12.74% a.a.	0.00% a.a.	jan'32
CRI Pulverizado 415	<a href="#">21H1029266</a>	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.7%	IGPM	7.75% a.a.	10.41% a.a.	jul'53
CRI - BRZ	<a href="#">21B0695075</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.6%	IGPM	8.00% a.a.	12.56% a.a.	set'30
CRI Corporativo Única	<a href="#">20G0754279</a>	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.4%	CDI+	7.00% a.a.	7.00% a.a.	jul'25
CRI Patrimar III	<a href="#">23J1333602</a>	Corporativo	Única	Patrimar Engenharia S.A.	0.4%	CDI+	2.00% a.a.	2.45% a.a.	out'28
CRI Pulverizado 62	<a href="#">18F0925002</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.3%	IPCA	8.00% a.a.	10.88% a.a.	set'30
CRI Smart Fit II	<a href="#">22J0344571</a>	Corporativo	Única	Corporativo	0.3%	IPCA	7.37% a.a.	8.24% a.a.	out'29
CRI Direcional pro soluto II	<a href="#">21L0730011</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.3%	CDI+	3.50% a.a.	1.40% a.a.	jul'28
CRI Pulverizado 02	<a href="#">15D0540147</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	ago'26
CRI Pulverizado 21	<a href="#">14D0082239</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.50% a.a.	11.50% a.a.	abr'33
CRI Dasa	<a href="#">22J0305579</a>	Corporativo	Única	Diagnósticos da América S.A .	0.0%	CDI+	0.80% a.a.	3.75% a.a.	out'27

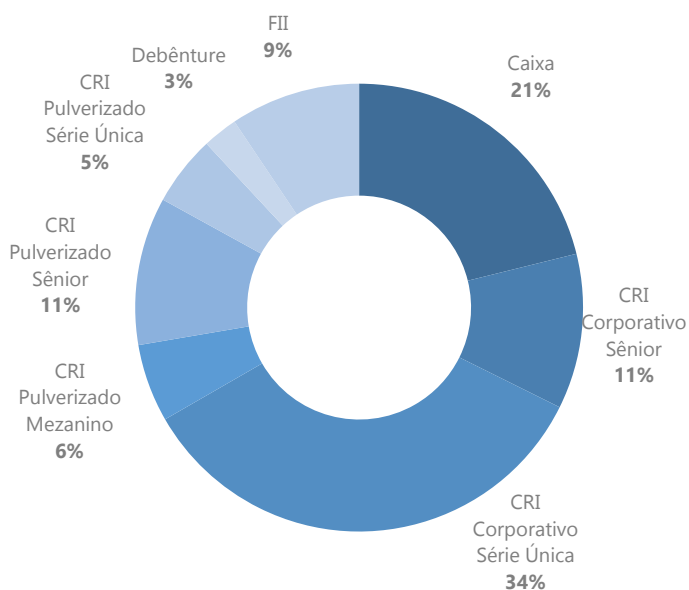
FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.19%	32,741
FII OURILOG	OULG11	Logística	0.21%	734

\* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

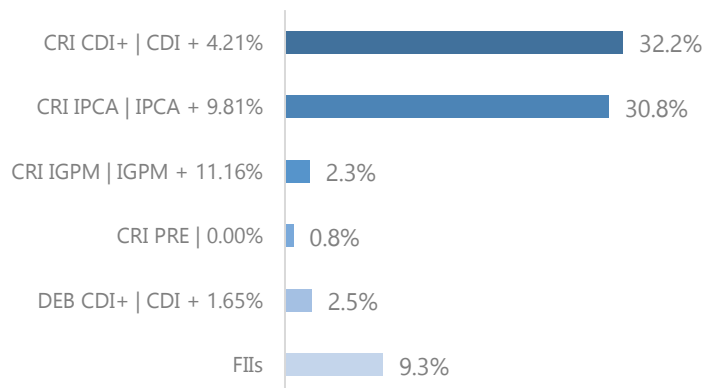
## Composição do Portfólio

### Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

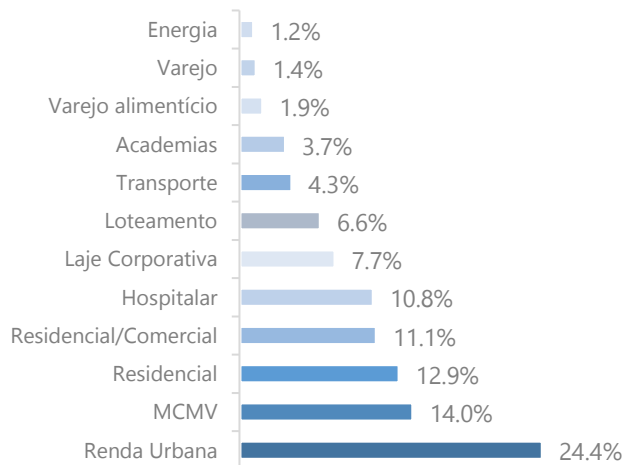


Indexação e MTM

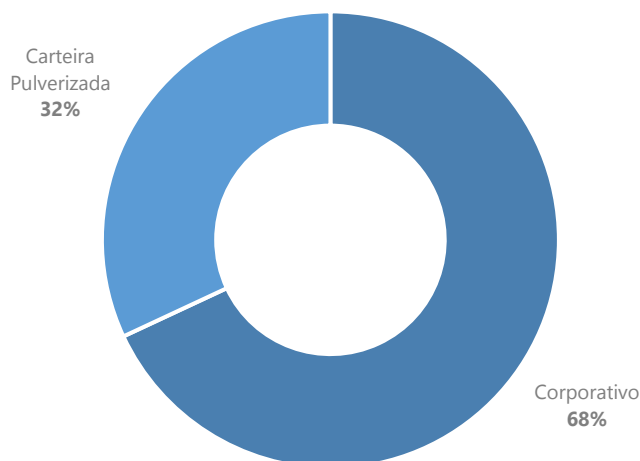


### Carteira de CRI'S

Por segmento

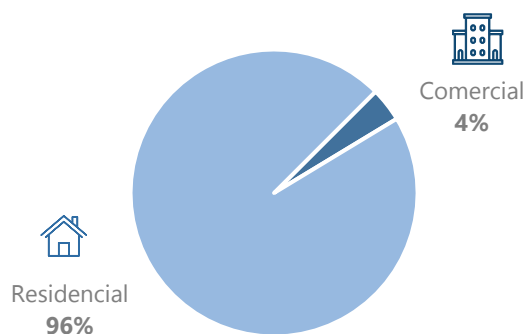


Por tipo de risco



## Composição do Portfólio

### CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis

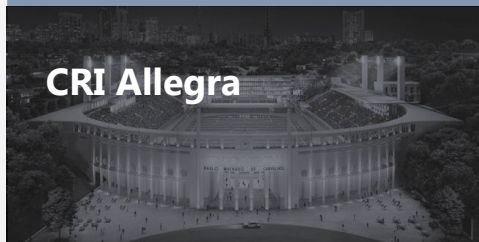


### CRI Corporativo – Tipo de Garantia

	AF/hipoteca de imóveis	AF de ações/cotas	Cessão de recebíveis/dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Allegra		✓	✓	✓	✓	
Alphaville	✓		✓		✓	
Ânima						
Arena MRV		✓	✓		✓	
Cetilpark	✓		✓	✓	✓	✓
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Dasa						
Hapvida						
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
OPY	✓	✓	✓	✓	✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			
Patrimar III						
Pontte IV	✓				✓	✓
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Sinart		✓	✓	✓	✓	
Smartfit I e II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Zircon	✓		✓	✓	✓	



### CRI Corporativo



## CRI Allegra



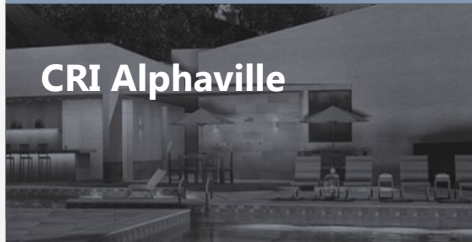
**Taxa**  
CDI + 5.00% a.a.

**Vencimento**  
Mar/2027

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
  - AF – Cotas/Ações
  - Fundo de Reserva
  - Aval/Fiança

### CRI Corporativo



## CRI Alphaville



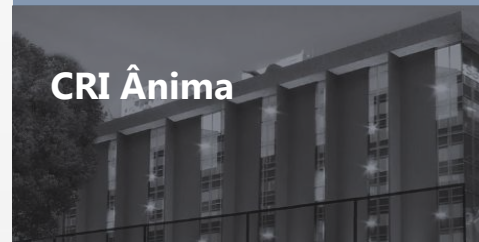
**Taxa**  
IPCA + 7.50% a.a.

**Vencimento**  
Jul/2027

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
  - Fundo de Reserva

### CRI Corporativo



## CRI Ânima



**Taxa**  
CDI + 1.65% a.a.

**Vencimento**  
Dez/2027

**Amortização**  
Bullet

- Garantias**
- Clean – Risco Balanço Ânima



### 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.



### Comentários

A **Ânima Holding** é uma companhia de capital aberto com atuação relevante no setor educacional brasileiro. Como holding, controla diversas instituições e subsidiárias, operando uma ampla rede de ensino no país. Entre as marcas do grupo, destaca-se a Inspirali Educação, no segmento de medicina



### 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 Dasa



**Taxa**  
CDI + 0.80% a.a.

**Vencimento**  
Out/2027

**Amortização**  
Bullet

**Garantias**

- Clean – Risco Balanço Dasa

### CRI Corporativo



#### CRI Hapvida



**Taxa**  
IPCA + 5.75% a.a.

**Vencimento**  
Dez/2031

**Amortização**  
Semestral

**Garantias**

- Clean – Risco Balanço Hapvida

### CRI Corporativo



#### 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



### Comentários

Dasa é a maior rede de laboratórios e análises clínicas do país. Com uma agenda forte de desalavancagem, no ano passado estruturou uma joint-venture com a Amil que permitiu uma redução da dívida e maior foco no seu negócio de Diagnósticos. Desde então os resultados vem melhorando paulatinamente.



### 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.



### CRI Corporativo



## 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 **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



### 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.

### 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 **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 Patrimar III



**Taxa**  
CDI + 2.00% a.a.

**Vencimento**  
Out/2028

**Amortização**  
Anual

- Garantias**
- Clean – Risco Balanço Patrimar

### Comentários



Controlada pelo **BTG Pactual**, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de três concessões de hospitais, em Belo Horizonte, Manaus e Goiânia.

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 **Patrimar** é uma incorporadora e construtora com controle familiar fundada em 1963. A companhia tem foco no segmento residencial vertical, atuando tanto no alto/médio padrão quanto no MCMV.



### CRI Corporativo

#### CRI Ponte VI



**Taxa**  
IPCA + 10.00% a.a.

**Vencimento**  
Fev/2045

**Amortização**  
Mensal

**Garantias**

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- Fundo de Reserva



#### 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.

### 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

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 Sinart



**Taxa**  
IPCA + 10.50% a.a.

**Vencimento**  
Mai/2037

**Amortização**  
Mensal

**Garantias**

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Cessão Fiduciária de Aluguéis
- AF de cotas da SPE
- Fundo de Reserva
- Aval dos sócios



#### Comentários

A **Sinart** é uma das maiores operadoras de terminais rodoviários do país, com presença em mais de 15 estados brasileiros com fluxo anual de passageiros superando os 80 milhões. A nova emissão será na subsidiária do novo terminal rodoviário de Salvador para financiar o termino de obra.



### 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

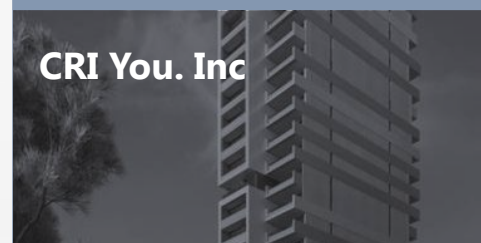
**Amortização**  
Semestral

**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.



### 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

#### CRI Zircon



**Taxa**  
CDI + 4.00% a.a.

**Vencimento**  
Jun/2031

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
  - Cessão Fiduciária de Recebíveis
  - Aval dos sócios
  - Fundo de Reserva

### 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

### Debênture Corporativa

#### Debênture KLAS12



**Taxa**  
CDI + 2.80% a.a.

**Vencimento**  
Ago/2026

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Clean – Risco Balanço Kallas



### Comentários

A emissão foi realizada pela Zircon, subsidiária do grupo Zarin. Fundado em 2008, o Grupo Zarin atua em diversas frentes do mercado imobiliário, incluindo loteamento, incorporação (vertical e horizontal) e galpões logísticos, e possui um vasto histórico de empreendimentos entregues. A emissão na Zircon tem como finalidade o reperfilamento da dívida da empresa.



### Comentários

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 Grupo Kallas foi fundado em 1983 pelo engenheiro Emílio Kallas. A empresa atua como incorporadora e construtora, desenvolvendo empreendimentos residenciais, com presença tanto no MCMV quanto no médio e alto padrão.



## 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

<b>Periodicidade dos Dividendos</b>	Mensal
<b>Número de cotistas*</b>	46.625
<b>Patrimônio Líquido*</b>	R\$ 356.108.225,45
<b>Quantidade de cotas</b>	37,283,750
<b>Público alvo</b>	Investidores em Geral
<b>Pagamento de Dividendos</b>	5º dia útil
<b>Categoria ANBIMA</b>	Fundos de Investimento Imobiliário
<b>Taxa de Administração</b>	0.9% a.a.
<b>Taxa de Performance</b>	15.0% do que exceder o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA
<b>Data de pagamento da venda das cotas</b>	D+2 na Bovespa
<b>Valor Patrimonial da Cota*</b>	9,55
<b>Valor de Mercado da Cota*</b>	8,21
<b>Administrador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Custodiante</b>	Oliveira Trust DTVM S.A
<b>Auditor</b>	KPMG Auditores Independentes
<b>Gestor</b>	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
<b>Início da 1ª distribuição</b>	29 nov. 2012
<b>Encerramento da 1ª distribuição</b>	12 dez. 2012
<b>Início da 2ª distribuição</b>	14 fev. 2020
<b>Encerramento da 2ª distribuição</b>	23 mar. 2020
<b>Início da 3ª distribuição</b>	25 mai. 2021
<b>Encerramento da 3ª distribuição</b>	23 jun. 2021

(\* Fechamento do último mês calendário)

# POLO

capital management



[www.polocapital.com](http://www.polocapital.com)