

# CARTA MENSAL

Março/2026

# PORD11

Polo Crédito  
Imobiliário FII



# POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

**PORD11**

**Março/2026**

VALOR DE  
MERCADO  
DO FUNDO  
**R\$314,3 MM**

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO  
**R\$355,6 MM**

COTA  
MERCADO

**R\$8,43**

COTA  
PATRIMONIAL

**R\$9,54**

P/VP

**0.88 X**

DURATION

**3.29**

ÚLTIMO DIVIDENDO  
(R\$/COTA)

**R\$0,098**

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

**R\$1,169**

DIVIDEND YIELD  
MÊS (COTA  
MERCADO)

**1,16%**

DIVIDEND YIELD  
12M (COTA  
MERCADO)

**13,87%**

## Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,098 por cota referente à competência de Março/26. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,169 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,87% ao ano (cota base R\$ 8,43) ou IPCA + 9,02% (IPCA + 11,37% 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/26). **Vale destacar que o Fundo possui R\$ 0,032 por cota de inflação acumulada ainda não distribuídos.**

## Panorama Macro

No cenário internacional, o conflito no Oriente Médio seguiu como o principal condutor dos mercados ao longo de março, mas o início de abril foi marcado pelo cessar-fogo de duas semanas. Com a suspensão do conflito, os mercados observaram reversão da trajetória de queda, mas o petróleo seguiu em patamar mais elevado em relação aos níveis anteriores. Apesar da trégua, o nível de incerteza segue elevado, e o choque de oferta gerou pressões adicionais sobre a inflação americana. Esse efeito deve se propagar no tempo, dado o dano causado à infraestrutura energética do Oriente Médio, e sua extensão permanece incerta e dependente dos próximos acontecimentos. Nesse contexto, o cenário mais provável é que os bancos centrais se mantenham em compasso de espera para efetuar novos ajustes à condução da política monetária enquanto os efeitos sobre a inflação subjacente são avaliados.

No cenário doméstico, a atividade econômica manteve alguma resiliência, embora os dados mais recentes apontem para moderação no ritmo de crescimento. O mercado de trabalho permaneceu resiliente: a taxa de desocupação se manteve próxima à mínima histórica. Nesse contexto, o Copom optou por uma redução mais tímida da Selic, de 25 bps, e a comunicação evitou dar sinalização relevante quanto aos próximos movimentos. O mercado agora espera novos movimentos mais tímidos, de 25 bps, e um ciclo de cortes com extensão bem menor do que o precificado anteriormente.

O IPCA de março ficou acima das estimativas de mercado (+0,88% m/m vs mediana de +0,77%). Com o resultado, a inflação acumulada em 12 meses reacelerou de +3,8% para +4,1%, ainda acima da meta, embora dentro do intervalo de tolerância. O número foi influenciado sobretudo pelos grupos de transportes, diretamente impactados pelos preços de combustíveis, e alimentação e bebidas. continuou a mostrar composição desafiadora, com aceleração na ponta em serviços subjacentes (+0,64% m/m). Apesar da surpresa altista, a média dos núcleos de inflação teve ligeira desaceleração no mês, e a variação interanual caiu de +4,5% para +4,4%. A conjunção da dinâmica de preços com o cenário externo incerto manterá o Copom com postura cautelosa, optando por reduções de pequena magnitude da Selic nas próximas reuniões, comunicando que os próximos passos estarão condicionados à reavaliação tempestiva do cenário econômico.

Em meio a esse ambiente volátil o Ifix recuou 1.06% no mês de março após sete meses consecutivos de valorização.



## Comentários da Gestão

O movimento de maior aversão a risco ao longo do mês, que se refletiu inicialmente na abertura de spreads em debêntures líquidas, também começou a se estender - ainda que de forma mais pontual - ao mercado de CRIs.

Aproveitamos esse movimento para montar uma posição no mercado secundário em CRI Assaí, a uma taxa de IPCA + 11,8% com vencimento em 2028. A empresa atua no setor de varejo alimentar - com foco no Atacarejo no modelo cash & carry. É uma das principais marcas do BR no Atacarejo, com mais de 300 lojas físicas distribuídas pelo país. Entendemos que o nível de taxa oferece um prêmio adequado, especialmente considerando os movimentos recentes de desalavancagem após um período de expansão mais acelerada. Ao longo do mês, seguimos também aumentando nossa exposição em Patrimar no mercado secundário, com aquisição adicional de 0,65% do PL a uma taxa de CDI + 3,2%, totalizando 1,5% do portfólio.

Do lado das vendas, zeramos nossa posição na debênture de JHSF (-1.43% de exposição), a uma taxa de CDI + 1.17%, lembrando que montamos essa posição a uma taxa de CDI +1.7%, enxergando uma assimetria entre as taxas da debênture e dos CRIs da mesma cia (com durations similares).

No mercado primário tivemos a liquidação do CRI Bralar que representa 1,7% do PL do fundo, com remuneração de CDI + 6%. A operação possui pagamento mensal de juros, sem período de carência, prazo total de 72 meses e conta com estrutura robusta de garantias: alienação fiduciária de imóveis com LTV inferior a 100% do saldo devedor, cessão fiduciária de recebíveis pro-soluto superior a 200% do saldo devedor, fundo de reserva equivalente a 3 PMTs e aval dos sócios.

## Comentários da Gestão

Adicionalmente, seguimos com uma nova operação em fase final de estruturação, com expectativa de liquidação nas próximas semanas. Trata-se de uma incorporadora com atuação nos segmentos comercial, residencial e loteamento, com histórico de mais de 50 empreendimentos entregues em Minas Gerais. A operação conta com um conjunto de garantias que somam ~160% do saldo devedor, incluindo: cessão fiduciária de recebíveis de loteamentos performados com LTV médio de 82% e alienação fiduciária de 13 unidades entregues, além de um fundo de reserva de 4pmts. A uma taxa de IPCA + 14,18%.

Por fim, o CRI Novo Mundo segue em processo de amortização, conforme já detalhado em cartas anteriores, com redução de exposição de 1,34% em março, com uma exposição ao ativo de 0.90% do PL do Fundo.

Agradecemos a confiança.

**Equipe Polo Capital.**



Siga nossas redes sociais

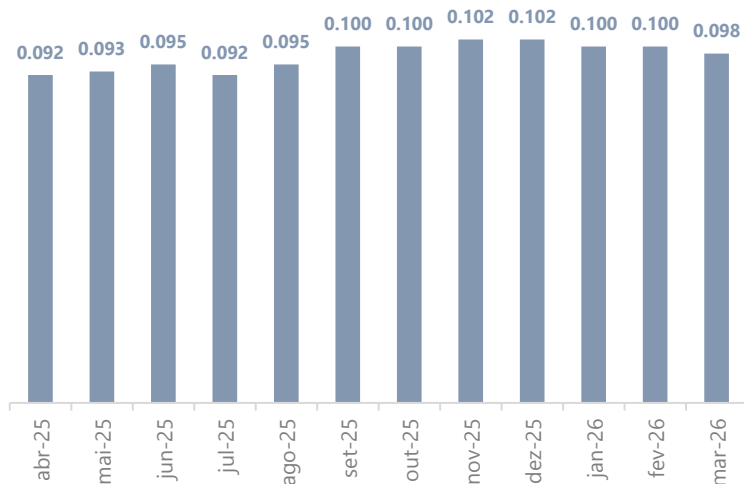
## Análise de Sensibilidade

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.

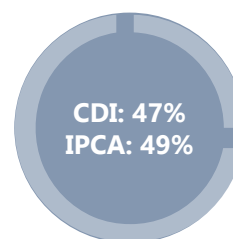
CARTEIRA COMPLETA DE CRI*					
Preço de Mercado	Carrego equivalente em IPCA+		Carrego equivalente em CDI+		Valor da cota a Mercado em 31/mar
	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	
R\$ 8.15	16.27%	15.32%	7.80%	6.93%	
R\$ 8.20	16.05%	15.11%	7.60%	6.73%	
R\$ 8.25	15.84%	14.90%	7.41%	6.53%	
R\$ 8.30	15.63%	14.69%	7.21%	6.34%	
R\$ 8.35	15.41%	14.48%	7.01%	6.14%	
R\$ 8.40	15.21%	14.27%	6.82%	5.95%	
<b>R\$ 8.43</b>	<b>15.08%</b>	<b>14.15%</b>	<b>6.70%</b>	<b>5.84%</b>	
R\$ 8.45	15.00%	14.06%	6.63%	5.76%	
R\$ 8.50	14.79%	13.86%	6.44%	5.57%	
R\$ 8.55	14.59%	13.66%	6.25%	5.38%	
R\$ 8.60	14.38%	13.46%	6.06%	5.20%	
R\$ 8.65	14.18%	13.26%	5.87%	5.01%	
R\$ 8.70	13.98%	13.06%	5.69%	4.83%	
Carrego equivalente na cota patrimonial					
R\$ 9.54	10.84%	9.94%	2.77%	1.87%	

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

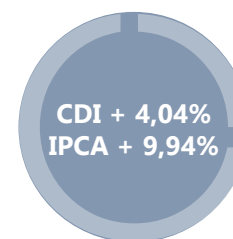
## Rendimentos Mensais (últimos 12m)



## Indexação da carteira de CRI



Indexação da Carteira



Spread MTM Médio por indexador (a.a)

## Performance

### Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Mar-26	Feb-26	Jan-26	Acum. 2026	6M	12M
<b>Resultado Ativos</b>						
CRI - Juros	2,061,594	3,002,491	2,138,721	7,202,807	15,879,053	31,926,355
Ganhos Realizados FII	356,643	274,548	274,548	905,739	2,441,460	4,660,302
Debêntures - Juros	119,851	262,533	70,340	452,723	689,840	1,715,206
Adiantamento de Operações	591,729	-	362,561	954,290	954,290	954,290
<b>Total Ativos</b>	<b>3,129,816</b>	<b>3,539,572</b>	<b>2,846,171</b>	<b>9,515,559</b>	<b>19,964,642</b>	<b>39,256,153</b>
<b>Resultado Financeiro</b>						
Receitas Financeiras	1,076,762	802,221	977,416	2,856,398	5,776,317	11,195,059
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
<b>Total Financeiro</b>	<b>1,076,762</b>	<b>802,221</b>	<b>977,416</b>	<b>2,856,398</b>	<b>5,776,317</b>	<b>11,195,059</b>
Despesas do Fundo	(552,770)	(613,418)	(736,857)	(1,903,045)	(3,735,602)	(6,857,452)
<b>Resultado Total</b>	<b>3,653,808</b>	<b>3,728,375</b>	<b>3,086,730</b>	<b>10,468,912</b>	<b>22,005,357</b>	<b>43,593,760</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3,653,808</b>	<b>3,728,375</b>	<b>3,728,375</b>	<b>11,110,558</b>	<b>22,444,818</b>	<b>43,584,704</b>
<b>Rendimento/Cota Total</b>	<b>0.098</b>	<b>0.100</b>	<b>0.100</b>	<b>0.298</b>	<b>0.602</b>	<b>1.169</b>
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial						0
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos						0
<b>Resultado Acumulado Não distribuído Final</b>						0

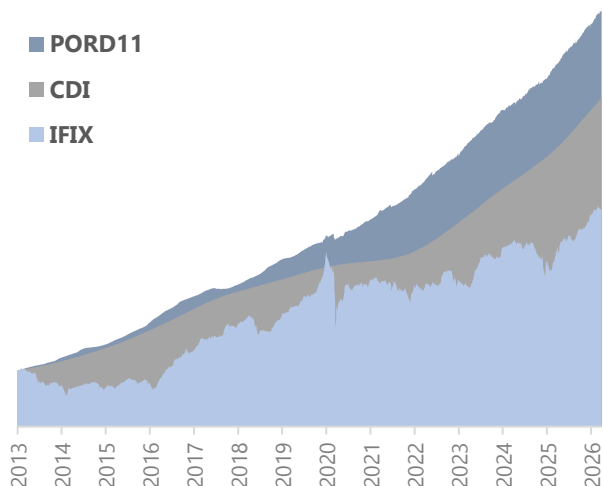
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

## Performance Acumulada

	Março	2026	INÍCIO
<b>FUNDO</b>	0,73%	3,14%	337,85%
Benchmark <sup>1</sup>	0,66%	1,85%	210,70%

<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.

Março/2026

## 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.	7.4%	IPCA	9.25% a.a.	12.47% a.a.	jul'31
CRI OPY Health	<a href="#">21H0888186</a>	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.1%	IPCA	7.36% a.a.	8.02% a.a.	ago'31
CRI Arena MRV	<a href="#">21L0823062</a>	Corporativo	Única	Arena MRV	4.7%	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.	4.1%	CDI+	5.20% a.a.	5.20% a.a.	jun'29
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 - PONTE	<a href="#">25C2809326</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.4%	IPCA	9.50% a.a.	9.36% a.a.	nov'44
CRI Zircon	<a href="#">25J3552761</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.9%	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.	10.44% a.a.	mai'37
CRI Ânima	<a href="#">22L1465644</a>	Corporativo	Sênior	Ânima Holding S.A.	2.7%	CDI+	1.65% a.a.	1.32% a.a.	dez'29
CRI Smart Fit	<a href="#">22J0344557</a>	Corporativo	Única	Smart Fit	2.6%	CDI+	1.50% a.a.	0.71% a.a.	out'29
CRI Pátio Malzoni	<a href="#">21I0931497</a>	Corporativo	Única	BCLA11	2.5%	IPCA	5.92% a.a.	7.41% a.a.	set'31
CRI São Carlos	<a href="#">22E1314836</a>	Corporativo	Única	São Carlos Empreendimentos e Participação S.A.	2.0%	IPCA	7.38% a.a.	10.18% a.a.	set'29
CRI Allegra II	<a href="#">25L3133633</a>	Corporativo	Subordinada	Allegra Pacaembu SPE S.A.	1.9%	CDI+	4.00% a.a.	4.00% a.a.	dec'35
CRI Bralar	<a href="#">26C3493147</a>	Corporativo	Sênior	Probase Construtora Ltda.	1.7%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	mar'32
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	<a href="#">23L1438568</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.7%	IPCA	7.90% a.a.	11.42% a.a.	dez'27
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 - MRV FLEX II S1	<a href="#">23I1230816</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.6%	IPCA	8.25% a.a.	8.77% a.a.	mar'31
CRI Pulverizado 414	<a href="#">21H1002745</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.6%	IPCA	6.50% a.a.	8.62% a.a.	ago'31
CRI Patrimar III	<a href="#">23J1333602</a>	Corporativo	Única	Patrimar Engenharia S.A.	1.5%	CDI+	2.00% a.a.	3.50% a.a.	out'28
CRI Youninc	<a href="#">21L0329277</a>	Corporativo	Única	You.Inc	1.5%	CDI+	4.25% a.a.	3.38% a.a.	nov'26
CRI Hapvida	<a href="#">21K0001812</a>	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos S.A.	1.5%	IPCA	5.75% a.a.	16.50% a.a.	dez'31
CRI Alphaville	<a href="#">21G0856704</a>	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	1.2%	IPCA	7.50% a.a.	9.94% a.a.	jul'27
CRI Mamma Jamma	<a href="#">22K1159009</a>	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	1.1%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27
CRI Assaí	<a href="#">21H1078699</a>	Corporativo	Sênior	Sendas Distribuidora S.A.	1.0%	IPCA	5.15% a.a.	8.51% a.a.	out'28
CRI Pulverizado 416	<a href="#">21H1011071</a>	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	6.00% a.a.	10.74% 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 Pulverizado 415	<a href="#">21H1029266</a>	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.7%	IGPM	7.75% a.a.	10.73% a.a.	jul'53
CRI Solfacil	<a href="#">24A2984294</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.7%	PRE	12.74% a.a.	0.00% a.a.	jan'32
CRI Prestes	<a href="#">21H0950730</a>	Corporativo	Única	Prestes S.A.	0.7%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	out'26
CRI - BRZ	<a href="#">21B0695075</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.5%	IGPM	8.00% a.a.	9.87% a.a.	set'30
KLAS12	<a href="#">KLAS12</a>	Corporativo	Única	Kallas Incorporações	0.5%	CDI+	2.80% a.a.	2.76% a.a.	ago'26
CRI Corporativo Única	<a href="#">20G0754279</a>	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.4%	CDI+	7.00% a.a.	0.00% a.a.	jul'25
CRI Smart Fit II	<a href="#">22J0344571</a>	Corporativo	Única	Corporativo	0.3%	IPCA	7.37% a.a.	8.38% a.a.	out'29
CRI Pulverizado 62	<a href="#">18F0925002</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.3%	IPCA	8.00% a.a.	10.57% a.a.	set'30
CRI Direcional pro soluto II	<a href="#">21L0730011</a>	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.2%	CDI+	3.50% a.a.	1.40% a.a.	jul'28
CRI Pulverizado 02	<a href="#">15D0540147</a>	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.0%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	ago'26
CRI Dasa	<a href="#">22J0305579</a>	Corporativo	Única	Diagnósticos da América S.A .	0.0%	CDI+	0.80% a.a.	3.43% a.a.	out'27

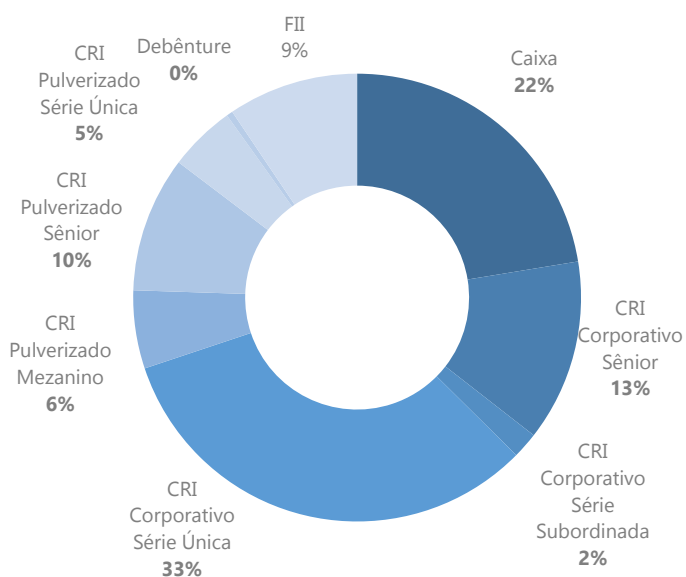
FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.21%	32,762
FII OURILOG	OULG11	Logística	0.21%	734

\* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

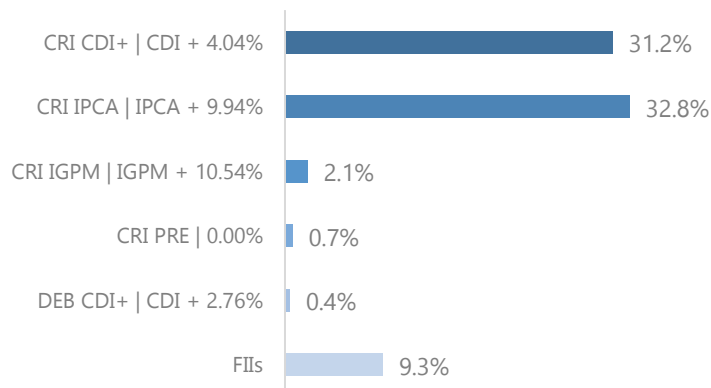
## Composição do Portfólio

### Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

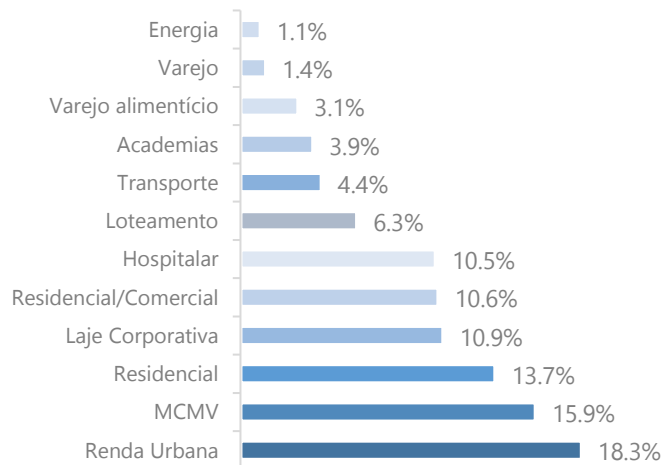


Indexação e MTM

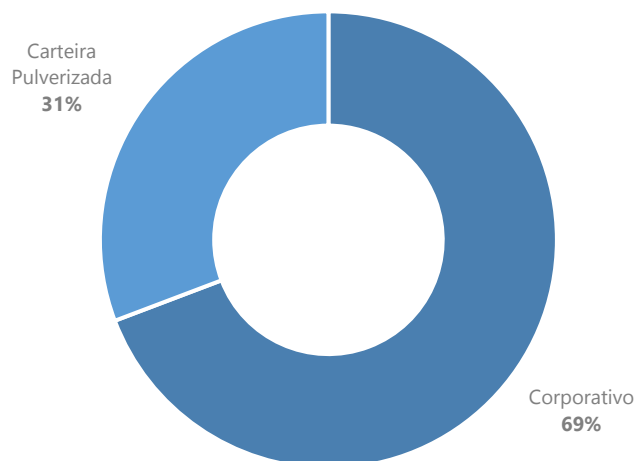


### Carteira de CRI'S

Por segmento

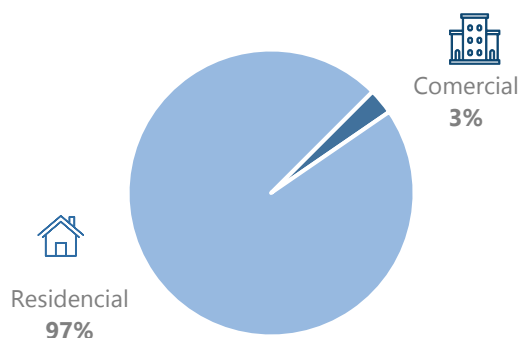


Por tipo de risco



## 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		✓	✓		✓	
Assaí Sendas						
Bralar	✓		✓	✓	✓	
Cetilpark	✓		✓	✓	✓	✓
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Dasa						
Hapvida						
Mamma Jamma			✓	✓	✓	✓
Módena	✓		✓	✓	✓	
Novo Mundo			✓	✓		
OPY	✓	✓	✓	✓	✓	
Pátio Malzoni	✓		✓			
Patrimar III						
Ponte IV	✓				✓	✓
Prestes	✓		✓	✓	✓	
São Carlos						
Sinart		✓	✓	✓	✓	
Smartfit I e II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Zircon	✓		✓	✓	✓	



### CRI Corporativo



## CRI Allegra II



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

**Vencimento**  
Dec/2035

**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.

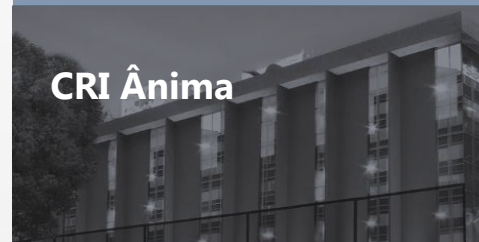
**Vencimento**  
Jul/2027

**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 Assaí



#### Taxa

IPCA + 5.1531% a.a.



#### Vencimento

Out/2028



#### Amortização

Bullet



#### Garantias

- Clean – Risco Balanço Assaí

### CRI Corporativo

#### CRI Bralar



#### Taxa

CDI + 6.00% a.a.



#### Vencimento

Mar/2032



#### Amortização

Mensal



#### Garantias

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



### 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

O **Assaí** foi fundado em 1974. A empresa atua no setor de varejo alimentar – com foco no Atacarejo no modelo *cash & carry*. É uma das principais marcas do BR no Atacarejo, com mais de 300 lojas físicas distribuídas pelo país.



### Comentários

A **Bralar** é uma empresa familiar fundada em 1979 que atua na incorporação vertical no segmento MCMV, com foco na faixa 2 e 3 e nas regiões do interior de SP e MG.



### 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

### CRI Corporativo



## CRI Dasa



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

**Vencimento**  
Out/2027

**Amortização**  
Bullet

- Garantias**
- Clean – Risco Balanço Dasa



### 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.



### 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.



### 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

### 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 **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 Pulverizado

## CRI MRV Flex II S1



**Taxa**  
IPCA + 8.25% a.a.

**Vencimento**  
Mar/2031

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
  - Fundo de Reserva
  - Coobrigação parcial
  - Subordinação

### CRI Corporativo

## CRI 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 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.



### 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



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

**Vencimento**  
Out/2028

**Amortização**  
Anual

**Garantias**

- Clean – Risco Balanço Patrimar

### CRI Corporativo

#### CRI Ponte IV



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

**Vencimento**  
Fev/2045

**Amortização**  
Mensal

**Garantias**

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- 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 (BLCA11).



### 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.



### 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

### CRI Corporativo

#### CRI São Carlos



**Taxa**  
IPCA + 7.3826% a.a.

**Vencimento**  
Set/2029

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Clean – Risco Balanço São Carlos

### 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 **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).



### Comentários

A **São Carlos** é uma holding imobiliária com mais de 20 anos de atuação em diferentes frentes do segmento de prédios comerciais. É uma das principais companhias de investimento e administração de imóveis do Brasil. Seu portfólio reúne edifícios corporativos e centros de conveniência, com ativos localizados, principalmente, nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.



### 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


### 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.



### CRI Corporativo

#### CRI Zircon



**Taxa**  
CDI + 4% a.a.

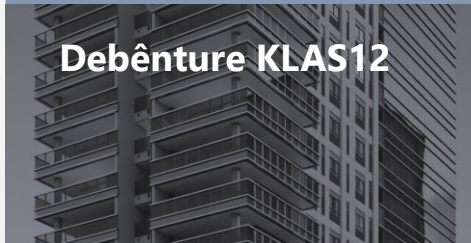
**Vencimento**  
Jun/2031

**Amortização**  
Mensal

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

### Debênture Corporativa

#### Debênture KLAS12



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

**Vencimento**  
Ago/2026

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Clean – Risco Balanço Kallas

### 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

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

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.

### 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>	46.178
<b>Patrimônio Líquido*</b>	R\$ 355.592.524,15
<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>	9,54
<b>Valor de Mercado da Cota*</b>	8,43
<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)