

CARTA MENSAL

Abril/2026

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

Abril/2026

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO
R\$316,9 MM

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
R\$355,8 MM

COTA
MERCADO

R\$8,50

COTA
PATRIMONIAL

R\$9,54

P/VP

0.89 X

DURATION

3.36

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)

R\$0,098

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

R\$1,175

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)

1,15%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)

13,82%

Distribuição de Dividendos

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,098 por cota referente à competência de Abril/26. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,175 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,82% ao ano (cota base R\$ 8,50) ou IPCA + 9,64% (IPCA + 11,99% com o *Gross Up* de IR) considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (fevereiro/26). **Vale destacar que o Fundo possui R\$ 0,048 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 abril, sem sinais claros de resolução no curto prazo. O choque de oferta de energia vem gerando pressões adicionais e disseminadas sobre a inflação global. Nesse contexto, o FOMC manteve os juros estáveis em abril, mas com a dissidência em torno do guidance sugerindo maior cautela em face da possibilidade de persistência do conflito, o que reforça a perspectiva de manutenção dos juros para conter pressões inflacionárias. O cenário mais provável é que os bancos centrais sigam em compasso de espera para efetuar novos ajustes 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 apresenta arrefecimento tímido: a taxa de desemprego subiu nas últimas divulgações, mas os rendimentos seguem elevados, o que sustenta a percepção de desaceleração mais lenta ao longo do ano. Nesse contexto, o Copom optou por nova redução de 25 bps na reunião de abril, levando a Selic a 14,50% ao ano. Em seu comunicado, o Comitê voltou a destacar que o ambiente externo permanece incerto e pontuou que a incerteza acerca das projeções de inflação foi elevada consideravelmente, em função da falta de clareza sobre a duração do conflito e seus efeitos sobre os condicionantes dos modelos de projeção. O mercado, que chegou a precificar um ciclo de cortes mais agressivo, revisou consideravelmente as expectativas, passando a precificar cortes de pequena magnitude nas reuniões à frente, dado o ambiente inflacionário ainda pressionado.

O IPCA de abril ficou em linha com as estimativas de mercado (+0,67% m/m vs mediana de +0,68%). Com o resultado, a inflação acumulada em 12 meses acelerou de +4,14% para +4,39%, tornando a se distanciar do centro da meta, embora ainda dentro do intervalo de tolerância. O número foi influenciado sobretudo pelo grupo alimentação e bebidas (+1,34% m/m). O grupo de transportes, por sua vez, registrou variação modesta pela queda nas passagens aéreas, que compensou o encarecimento dos combustíveis.

Panorama Macro

A composição seguiu desafiadora: os serviços subjacentes desaceleraram marginalmente no acumulado em 12 meses, de +5,34% para +5,25%, enquanto a média dos núcleos se manteve praticamente estável, oscilando de +4,39% para +4,38%. 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, e comunicando que os próximos passos estarão condicionados à reavaliação tempestiva do cenário econômico.

Comentários da Gestão

Nesta carta, escolhemos abordar dois temas que consideramos centrais para a compreensão da nossa estratégia de crédito: o ciclo imobiliário e o risco de obra. A distinção entre garantia real performada e garantia real em obra é crítica para a análise de crédito. E isso nem sempre fica claro para o cotista onde reside essa diferença. O mercado imobiliário opera em ciclos e, quando o ajuste vem, tende a vir de forma severa.

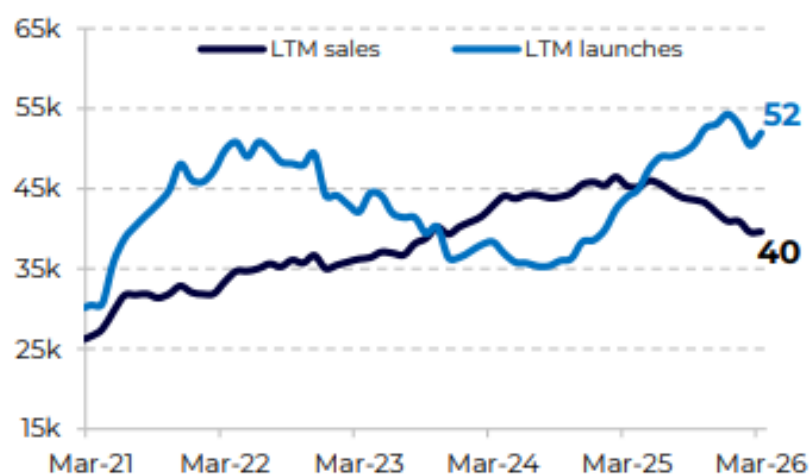
O período 2015–2019 foi o mais duro da história recente do mercado residencial brasileiro, especialmente para o segmento de médio e alto padrão. Reflexo de um mercado que havia sido sobreofertado durante o ciclo de euforia anterior e que, com a crise econômica, viu compradores incapazes de honrar financiamentos contratados na planta. Este ciclo deixou cicatrizes profundas: dezenas de incorporadoras com obras paradas, recebíveis inadimplentes e garantias imobiliárias cujo valor de liquidação forçada era uma fração do saldo devedor. O PORD atravessou esse período sem nenhum evento de crédito em sua carteira, e os aprendizados daquele momento de estresse continuam sendo parte fundamental da nossa metodologia de análise de risco de obra até hoje.

Comentários da Gestão

Não que estejamos diante de um cenário semelhante. O arcabouço regulatório evoluiu: a Lei dos Distratos (sancionada em 2018, quando a relação entre distratos e vendas chegou a quase 50%) trouxe mais segurança jurídica para as incorporadoras, e o mercado hoje conta com fontes de funding mais diversificadas para as incorporadoras. Ainda assim, o pano de fundo macro segue desafiador: um ambiente de juros elevados por período prolongado (tema recorrente em nossas cartas) continua exigindo atenção redobrada na seleção e no monitoramento das operações.

São Paulo é o maior e mais representativo mercado imobiliário do país, e o diagnóstico recente para o segmento de média e alta renda ainda é desafiador. O nível de juros elevados continua comprimindo o poder de compra dos adquirentes (“affordability”), ao mesmo tempo em que o estoque de unidades disponíveis cresce em um ambiente de maior competição entre incorporadoras, combinação que reflete diretamente na velocidade de vendas (VSO).

Figure 13. Evolution of mid/high-income housing sales and launches in São Paulo (units)

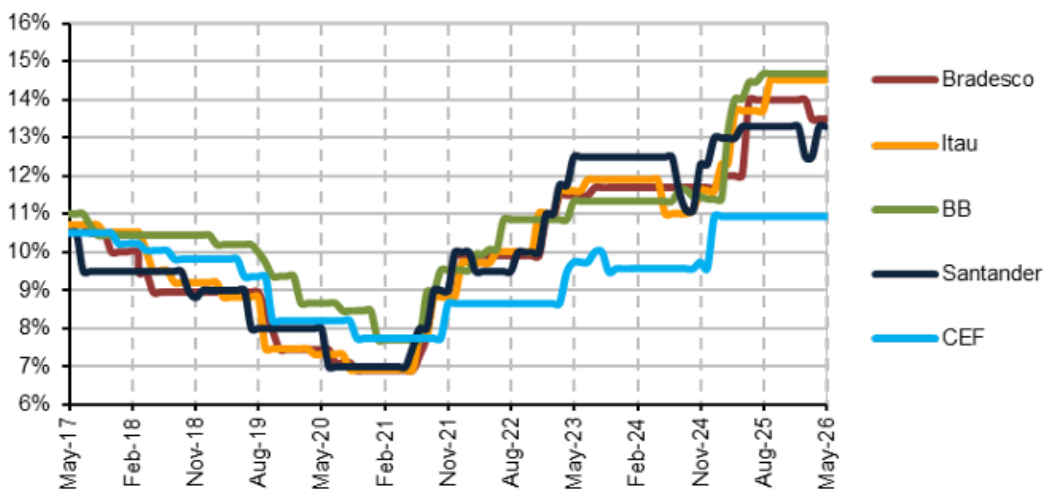


Fonte: Secovi e Safra

Comentários da Gestão

O Copom iniciou seu ciclo de redução da Selic, movimento ainda gradual, mas que representa uma inflexão relevante para o mercado imobiliário de média e alta renda, segmento diretamente penalizado pelo custo elevado do financiamento imobiliário. Esse movimento abre perspectivas concretas de retomada da demanda — no entanto, por ora, os dados ainda não confirmam essa virada no comportamento de vendas (conforme gráfico abaixo).

Figure 1: Mortgage rates for mid/high-income homebuyers (SBPE)



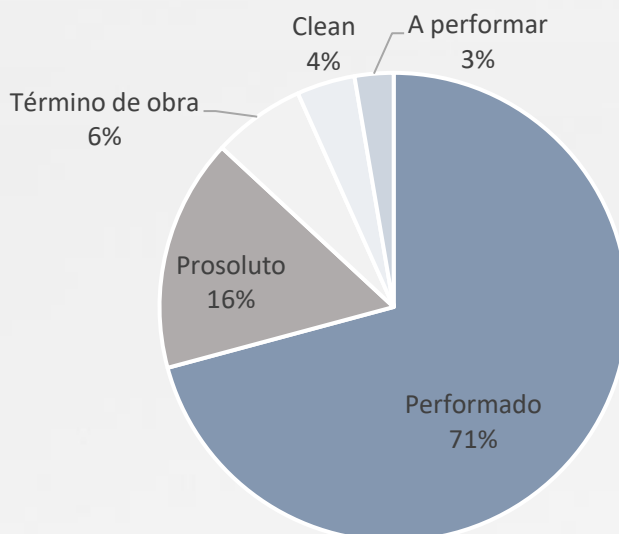
Fonte: Bradesco, Itaú, Banco do Brasil, Santander, CEF, BTG Pactual

Nesse contexto, é fundamental diferenciar o que são, de fato, as garantias de uma operação imobiliária. Um índice de cobertura de garantia (LTV) elevado não significa, necessariamente, que essa garantia é robusta ou que a operação está protegida de problemas. A qualidade da garantia importa tanto quanto o seu valor nominal.

Comentários da Gestão

O gráfico abaixo consolida os ativos da carteira imobiliária do PORD pela classificação de garantias. Vale destacar a distinção: quando falamos em “garantia real performada”, referimo-nos a imóveis já construídos, recebíveis de unidades entregues ou estruturas com alienação fiduciária de ativos operacionais e não promessas de entrega futura. Já a garantia “a performar” ou “término de obra” é lastreada em imóvel ainda em construção, e carrega, por definição, o risco de obra embutido.

% ops. do segmento imobiliário por tipo de garantia



Fonte: Polo Capital

Uma outra distinção relevante diz respeito às operações sem garantia real, que adicionamos de forma oportunista à carteira do Fundo ao longo dos últimos anos. Enxergamos essas posições como uma forma importante de diversificação — tanto setorial quanto de perfil de risco. Nossa seleção foca em empresas com boa capacidade de pagamento que, em nossa visão, mesmo sem garantia real (as chamadas operações clean), apresentam uma relação de risco-retorno bastante favorável.

Comentários da Gestão

Ao longo do mês de abril, registramos o pré-pagamento do CRI Smart Fit, operação que adicionou 2,56% ao caixa do Fundo. O pré-pagamento traz um lado negativo que é o aumento do caixa, mas também é um sinal positivo: indica que acertamos na análise de crédito e que a empresa captou recursos, na época, a uma taxa superior àquela com que consegue se financiar hoje. Ou seja, entregamos retorno acima do mercado para o cotista nessa operação.

Seguimos comprometidos com uma alocação criteriosa do caixa do Fundo, preservando uma relação de risco-retorno favorável ao cotista e mantendo a disciplina de crédito que nos orientou nos momentos mais difíceis do ciclo imobiliário. Focando em operações de estruturação proprietária com uma boa combinação de garantias e continuaremos atentos às oportunidades que se apresentem em momentos de maior volatilidade no mercado secundário.

Agradecemos a confiança.

Equipe Polo Capital.



Siga nossas redes sociais

Análise de Sensibilidade

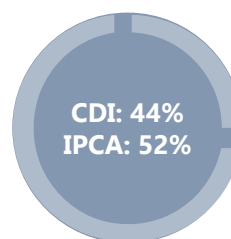
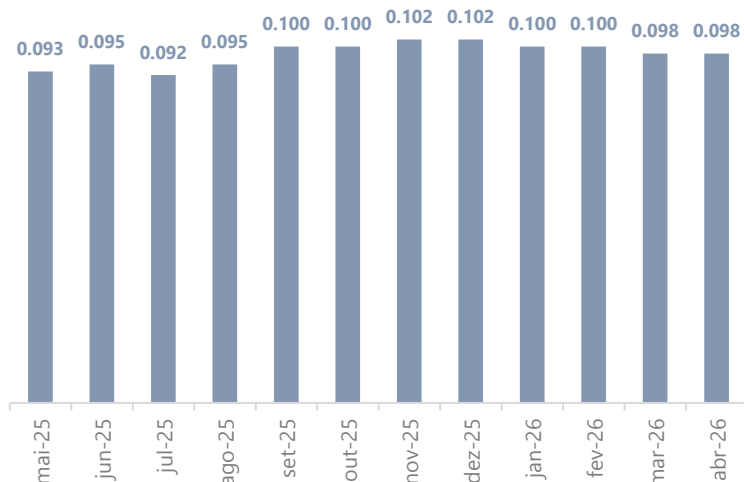
As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de 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/abril
	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	
R\$ 8.25	16.25%	15.31%	7.91%	7.04%	
R\$ 8.30	16.04%	15.10%	7.72%	6.84%	
R\$ 8.35	15.84%	14.90%	7.52%	6.65%	
R\$ 8.40	15.63%	14.69%	7.33%	6.46%	
R\$ 8.45	15.43%	14.49%	7.14%	6.27%	
R\$ 8.50	15.22%	14.29%	6.95%	6.09%	
R\$ 8.50	15.22%	14.29%	6.95%	6.09%	
R\$ 8.50	15.22%	14.29%	6.95%	6.09%	
R\$ 8.55	15.02%	14.09%	6.77%	5.90%	
R\$ 8.60	14.82%	13.89%	6.58%	5.72%	
R\$ 8.65	14.63%	13.70%	6.40%	5.54%	
R\$ 8.70	14.43%	13.50%	6.22%	5.36%	
R\$ 8.75	14.23%	13.31%	6.04%	5.18%	
Carrego equivalente na cota patrimonial					
R\$ 9.63	11.00%	10.10%	3.04%	2.14%	

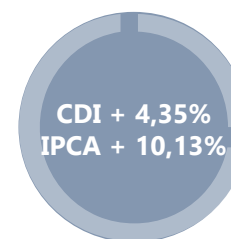
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

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	Abril-26	Mar-26	Feb-26	Acum. 2026	6M	12M
Resultado Ativos						
CRI - Juros	3,720,605	2,061,594	3,002,491	10,923,412	16,211,598	32,474,222
Ganhos Realizados FII	304,925	356,643	274,548	1,210,665	2,196,991	4,672,949
Debêntures - Juros	-	119,851	262,533	452,723	615,774	1,563,055
Adiantamento de Operações	-	591,729	-	954,290	954,290	954,290
Total Ativos	4,025,530	3,129,816	3,539,572	13,541,089	19,978,653	39,664,516
Resultado Financeiro						
Receitas Financeiras	974,822	1,076,762	802,221	3,831,221	5,729,733	11,428,885
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	974,822	1,076,762	802,221	3,831,221	5,729,733	11,428,885
Despesas do Fundo	(609,914)	(552,770)	(613,418)	(2,512,959)	(3,705,187)	(7,073,658)
Resultado Total	4,390,439	3,653,808	3,728,375	14,859,351	22,003,198	44,019,743
Rendimento Distribuído	3,653,808	3,653,808	3,728,375	14,764,365	22,370,250	43,808,406
Rendimento/Cota Total	0.098	0.098	0.100	0.396	0.600	1.175
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial	0					
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos	0					
Resultado Acumulado Não distribuído Final	0					

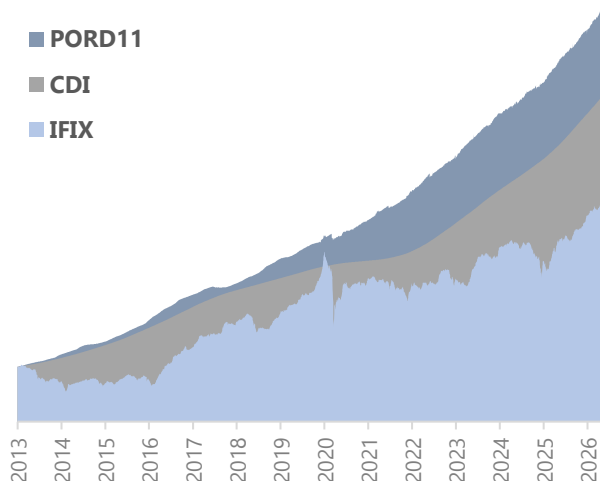
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Performance Acumulada

	Abril	2026	INÍCIO
FUNDO	1,09%	4,27%	342,64%
Benchmark ¹	0,59%	2,45%	212,52%

¹Até 19 de Julho de 2013, o benchmark do Fundo era CDI. A partir de 22 de Julho de 2013 o benchmark passou a ser a taxa da NTN-B de 6 anos acrescida de 1pp/ano até o dia 27/11/2019. Nesta data, o benchmark do fundo passou a ser o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA. ² Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.

Rentabilidade Efetiva vs IFIX



Histórico Distribuição por cota



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

Abril/2026

Ativos em carteira

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.4%	IPCA	9.25% a.a.	12.54% a.a.	jul'31
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	5.0%	IPCA	7.36% a.a.	8.04% a.a.	ago'31
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	4.6%	CDI+	5.00% a.a.	5.63% a.a.	set'29
CRI Cetilpark Senior	24F1236375	Corporativo	Sênior	Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda.	4.1%	CDI+	5.20% a.a.	5.20% a.a.	jun'29
CRI - Pro Soluta Sub CDI+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4.0%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
CRI SINART	25E3766887	Corporativo	Única	NTRS Novo Terminal Rodoviário de Salvador SPE Ltda.	2.9%	IPCA	10.50% a.a.	10.42% a.a.	mai'37
CRI Zircon	25B352761	Pulverizado	Única	Pulverizado	2.8%	CDI+	4.00% a.a.	4.00% a.a.	jun'31
CRI - PONTTE 1	25C2809326	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	2.8%	IPCA	9.50% a.a.	9.30% a.a.	nov'44
CRI Ânima	22L1465644	Corporativo	Sênior	Ânima Holding S.A.	2.7%	CDI+	1.65% a.a.	1.55% a.a.	dez'29
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.5%	IPCA	5.92% a.a.	7.43% a.a.	set'31
CRI São Carlos	22E1314836	Corporativo	Única	São Carlos Empreendimentos e Participação S.A.	2.0%	IPCA	7.38% a.a.	10.05% a.a.	set'29
CRI Allegra II	25L3133633	Corporativo	Subordinada	Allegra Pacaembu SPE S.A.	1.9%	CDI+	4.00% a.a.	4.00% a.a.	dec'35
CRI Bralar	26C3493147	Corporativo	Sênior	Probase Construtora Ltda.	1.7%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	mar'32
CRI - Pro Soluta II CDI+	24K1682338	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.6%	CDI+	2.70% a.a.	2.69% a.a.	nov'30
CRI - Pro Soluta Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.6%	IPCA	7.90% a.a.	11.59% a.a.	dez'27
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.5%	IPCA	6.50% a.a.	8.66% a.a.	ago'31
CRI - MRV FLEX II S1	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.5%	IPCA	8.25% a.a.	8.79% a.a.	mar'31
CRI Hapvida	21K0001812	Corporativo	Única	Hapvida Participações e Investimentos S.A.	1.5%	IPCA	5.75% a.a.	16.25% a.a.	dez'31
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	1.5%	CDI+	4.25% a.a.	3.38% a.a.	nov'26
CRI Patrimar III	23J1333602	Corporativo	Única	Patrimar Engenharia S.A.	1.4%	CDI+	2.00% a.a.	3.45% a.a.	out'28
CRI Assaí	21H1078699	Corporativo	Sênior	Sendas Distribuidora S.A.	1.0%	IPCA	5.15% a.a.	11.37% a.a.	out'28
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A.	1.0%	IPCA	7.50% a.a.	12.70% a.a.	jul'27
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	1.0%	CDI+	5.00% a.a.	7.62% a.a.	out'27

Ativos em carteira

[CADASTRE-SE NO MAILING](#)

[CADASTRE-SE NA LISTA DE TRANSMISSÃO](#)

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	6.00% a.a.	10.68% a.a.	jul'53
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	0.9%	IPCA	8.77% a.a.	0.00% a.a.	jun'28
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.7%	IGPM	7.75% a.a.	10.45% a.a.	jul'53
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.7%	PRE	12.74% a.a.	0.00% a.a.	jan'32
CRI - PONTTE 2	25G5830819	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.6%	IPCA	9.49% a.a.	9.49% a.a.	jun'45
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	0.6%	CDI+	6.00% a.a.	6.00% a.a.	out'26
KLAS12	KLAS12	Corporativo	Única	Kallas Incorporações	0.5%	CDI+	2.80% a.a.	3.15% a.a.	ago'26
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.4%	IGPM	8.00% a.a.	8.85% a.a.	set'30
CRI - PONTTE 3	26C4223640	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.4%	IPCA	9.48% a.a.	9.64% a.a.	out'45
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.4%	CDI+	7.00% a.a.	0.00% a.a.	jul'25
CRI Smart Fit II	22J0344571	Corporativo	Única	Corporativo	0.3%	IPCA	7.37% a.a.	8.42% a.a.	out'29
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.3%	IPCA	8.00% a.a.	10.48% a.a.	set'30
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.2%	CDI+	3.50% a.a.	1.40% a.a.	jul'28
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.0%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	ago'26
CRI Dasa	22J0305579	Corporativo	Única	Diagnósticos da América S.A.	0.0%	CDI+	0.80% a.a.	5.56% a.a.	out'27

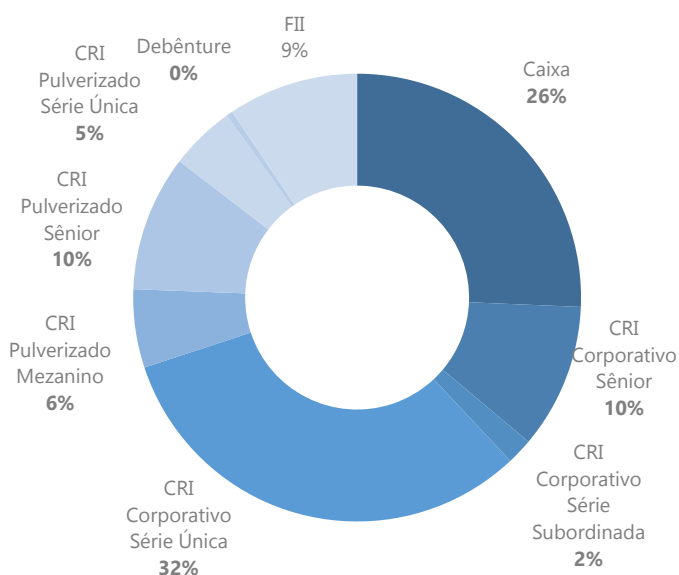
FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	9.22%	32,804
FII OURILOG	OULG11	Logística	0.21%	734

* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

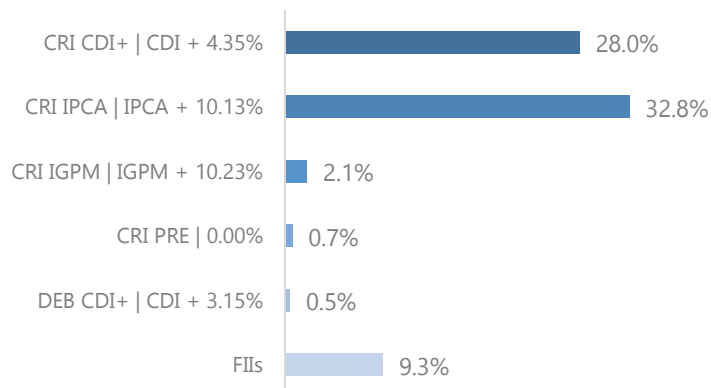
Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

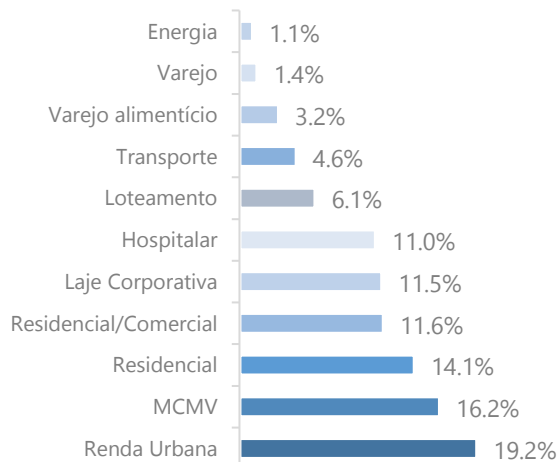


Indexação e MTM

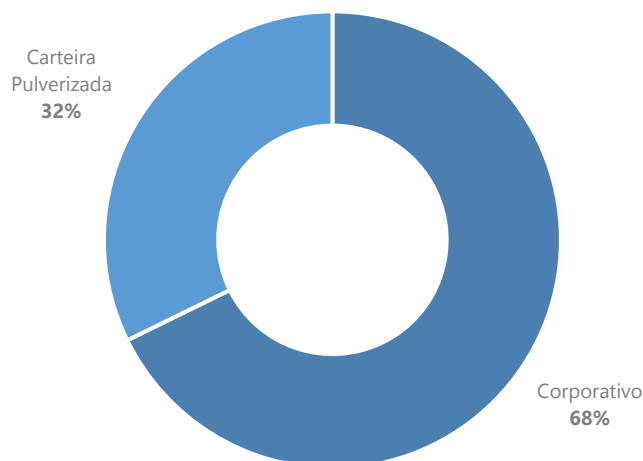


Carteira de CRI'S

Por segmento

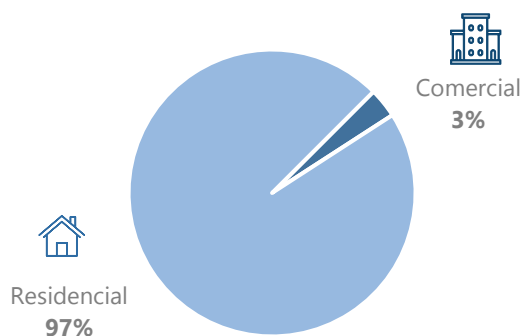


Por tipo de risco



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 II						
You.Inc	✓	✓	✓	✓	✓	
Zircon	✓		✓	✓	✓	



CRI Corporativo



CRI Allegra II



Taxa

CDI + 4.00% a.a.



Vencimento

Dec/2035



Amortização

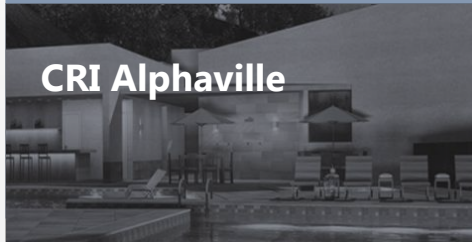
Mensal



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

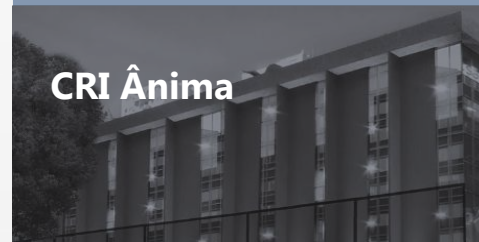
Mensal



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

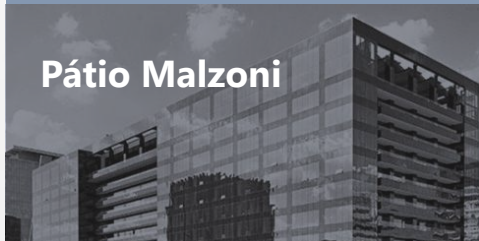
Controlada pelo **BTG Pactual**, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de três concessões de hospitais, em Belo Horizonte, Manaus e Goiânia.

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 Pulverizado

CRI Ponte IV – Sr1



Taxa
IPCA + 9.50% a.a.

Vencimento
Nov/2044

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 Pulverizado

CRI Ponte VI – Sr 2



Taxa

IPCA + 9.49% a.a



Vencimento

Jun/2045



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- Fundo de Reserva

CRI Pulverizado

CRI Ponte VI – Sr 3



Taxa

IPCA + 9.48% a.a



Vencimento

Out/2045



Amortização

Mensal



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Subordinação
- Fundo de Reserva

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



Comentários

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



Comentários

A **Prestes** é uma das maiores construtoras do Paraná.

A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Minha Casa Minha Vida).



CRI Corporativo



CRI 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

CRI Corporativo



CRI Smart Fit II



Taxa
IPCA + 7.3679% a.a.

Vencimento
Out/2029

Amortização
Semestral

Garantias

- Clean – Risco Balanço Smartfit



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.



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.



CRI Corporativo

CRI You. Inc

CRI Corporativo

CRI Zircon

Debênture Corporativa

Debênture KLAS12



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



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



Taxa

CDI + 2.80% a.a.



Vencimento

Ago/2026



Amortização

Mensal



Garantias

- Clean – Risco Balanço Kallas



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.



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.



CRI Corporativo

FII Moema



Taxa

IPCA + 8.50% a.a.



Vencimento

Dez/2028



Amortização

Mensal



Garantias

- Imóvel
- Opção de Venda no final do contrato
- Fluxo de Aluguel

Comentários

O FII Moema tem como único ativo um imóvel em área nobre de São Paulo. A Operação é um *sale and leaseback* e o que garante a rentabilidade contratada são os fluxos de pagamentos de alugueis. No final do prazo da operação temos uma opção de venda do imóvel descontando o valor dos alugueis recebidos no período.



ESTRATÉGIA CORE

CRIs Pulverizados

Breve descrição

A **estratégia de CRIs pulverizados** busca exposição a portfólios diversificados de crédito imobiliário. O lastro dos CRIs são conjuntos de CCIs representativas do financiamento obtido por adquirentes de unidades imobiliárias. Esses portfólios são adquiridos de diversas incorporadoras, sendo que ocasionalmente também de outros cedentes.

- O Fundo busca estruturas que tragam alguma combinação das seguintes características:
- Alienação fiduciária do imóvel objeto do financiamento;
- Coobrigação da cedente e/ou *put-back*;
- Proteção contra pré-pagamento;
- Subordinação, seja via cota subordinada e/ou via excesso de spread na cessão;
- Pool de ativos com boa razão de garantia;
- Pool de ativos com bom histórico de crédito;
- Pool de ativos atrelados a empreendimento com bom histórico de vendas e liquidez;
- Pool de ativos majoritariamente composto por imóveis residenciais;
- Fundo de reserva e/ou fundo de despesas.



ESTRATÉGIA CORE

CRIs Corporativos

Breve descrição

A estratégia de **CRIs corporativos** busca exposição a companhias e/ou estruturas que contem com boa previsibilidade de receita, conferindo alta capacidade de pagamento em cenários diversos. Além da análise dos balanços das empresas, é importante observar sua estrutura acionária e a governança.

- O Fundo busca estruturas que tragam alguma combinação das seguintes garantias/condições:
- Alienação Fiduciária (AF) de imóvel, preferencialmente não-operacional;
- Alienação Fiduciária (AF) de ações;
- Cessão de recebíveis;
- Aval ou fiança dos sócios e/ou de outras empresas coligadas;
- Subordinação, se aplicável;
- Fundo de reserva e fundo de despesas;
- *Covenants* de alavancagem;
- *Covenants* de arrecadação mínima de recebíveis;
- Os CRIs corporativos são instrumentos interessantes para as companhias tomadoras de recursos pois, em muitos casos, conseguem oferecer um prazo mais longo do que outras alternativas de financiamento.

Dados Gerais do Fundo

Periodicidade dos Dividendos	Mensal
Número de cotistas*	45.612
Patrimônio Líquido*	R\$ 355.831.973,74
Quantidade de cotas	37.283.750
Público alvo	Investidores em Geral
Pagamento de Dividendos	5º dia útil
Categoria ANBIMA	Fundos de Investimento Imobiliário
Taxa de Administração	0.9% a.a.
Taxa de Performance	15.0% do que exceder o Yield diário do IMA-B divulgado pela ANBIMA
Data de pagamento da venda das cotas	D+2 na Bovespa
Valor Patrimonial da Cota*	9,54
Valor de Mercado da Cota*	8,50
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante	Oliveira Trust DTVM S.A
Auditor	KPMG Auditores Independentes
Gestor	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
Início da 1ª distribuição	29 nov. 2012
Encerramento da 1ª distribuição	12 dez. 2012
Início da 2ª distribuição	14 fev. 2020
Encerramento da 2ª distribuição	23 mar. 2020
Início da 3ª distribuição	25 mai. 2021
Encerramento da 3ª distribuição	23 jun. 2021

(* Fechamento do último mês calendário)

POLO

capital management



www.polocapital.com