

# CARTA MENSAL

Setembro/2024

# PORD11

Polo Crédito  
Imobiliário FII



**POLO**  
capital management

# POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

**PORD11**

**Setembro/2024**

VALOR DE  
MERCADO  
DO FUNDO  
**R\$324.7 MM**

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO  
**R\$356.6 MM**

COTA  
MERCADO

**R\$8,71**

COTA  
PATRIMONIAL

**R\$9,57**

P/VP

**0.91 X**

DURATION

**3.19**

ÚLTIMO DIVIDENDO  
(R\$/COTA)

**R\$0,089**

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

**R\$1,13**

DIVIDEND YIELD  
MÊS (COTA  
MERCADO)

**1,02%**

DIVIDEND YIELD  
12M (COTA  
MERCADO)

**12,97%**

## Comentário do Gestor

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,089 por cota referente à competência de Setembro/24. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,13 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 12,97% ao ano (cota base R\$ 8,71 ou IPCA + 8,11% (IPCA + 10,30% com o *Gross Up* de IR – considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (Agosto/24). **Vale destacar que o Fundo possui 0,016 por cota de inflação acumulada não distribuída.**

## Panorama Macro

No cenário internacional, o mês de setembro foi marcado pelo início de um ciclo de afrouxamento monetário nos Estados Unidos. Apesar de um movimento inicial mais agressivo, de 50 pontos-base, a comunicação do Federal Reserve sinalizou que o cenário mais provável à frente é que os novos cortes sejam mais cautelosos sendo que a decisão mais recente não deve ser interpretada como algo habitual. A prudência se justifica por conta da atividade econômica ainda robusta, com um mercado de trabalho que voltou a dar sinais de força em setembro, e por conta das métricas de inflação acumulada em 12 meses ainda estarem acima da meta de 2%. Nesse contexto, as últimas semanas foram marcadas pela reprecificação da taxa de juros terminal para patamares mais elevado.

No cenário doméstico, os dados de atividade mais recentes continuaram a surpreender positivamente, indicando uma economia ainda bastante robusta. O desemprego permaneceu em queda, próximo à mínima histórica, e a criação de postos de empregos formais nos últimos meses seguiu acima da média dos últimos anos. O consumo doméstico permaneceu forte, propelido pelo vento de popa do mercado laboral aquecido. Nesse contexto, o Copom decidiu na última reunião tornar a subir os juros em 25 pontos-base, indicando desconforto com o que estima ser uma atividade econômica acima do potencial e com a persistente desancoragem das expectativas de inflação no horizonte relevante para a política monetária. A comunicação foi percebida como dura pelo mercado e, apesar de ter evitado se comprometer com os próximos movimentos, deixou a porta aberta para um ritmo de aperto monetário de maior magnitude a partir da próxima reunião. Dentro desse contexto observamos uma forte reprecificação da curva de juros por parte do mercado, que agora espera uma Selic terminal próxima de 13% em meados de 2025. Lembramos que o fundo PORD11 tem 47% dos seus ativos indexados ao CDI podendo potencialmente se beneficiar desse movimento.

O IPCA de setembro acelerou em relação ao mês anterior, mas ainda trouxe leve surpresa de baixa (+0,44% m/m versus +0,46% da estimativa mediana e versus -0,02% em agosto). Com o resultado, a variação acumulada em 12 meses acelerou para +4,4%, contra +4,2% em agosto, puxada para cima sobretudo por alimentos e tarifas de energia elétrica. Apesar da variação maior no índice cheio acumulado em 12 meses, houve pouca mudança na dinâmica das métricas de núcleos relevantes para o monitoramento da política monetária, que continuaram acumulando alta de 3,8%, ainda acima da meta de 3%.

Nesse ambiente, os fundos imobiliários tiveram um desempenho bastante negativo no mês de setembro, com o IFIX caindo 2.58%.

Em meio a um cenário de reprecificação na curva de juros, a característica híbrida dos indexadores do PORD gera uma proteção natural, valendo destacar, adicionalmente, a natureza de duration curto da carteira, de 3.19 anos, que permite uma maior flexibilidade na gestão ativa da exposição aos indexadores.

## Movimentações

Com relação a liquidações, não tivemos nenhuma movimentação no mês de setembro, no entanto vale adiantar que aprovamos a alocação de 2.5% do caixa em liquidações que irão ocorrer no mês de outubro.

A 3ª tranche do CRI Cetil Park (R\$3.6mm) deverá ser liquidada ainda no mês de Outubro, dada a iminente emissão do habite-se do empreendimento. Além disso, temos uma operação de estruturação proprietária em análise que, sendo aprovada, deveria consumir boa parte do caixa remanescente.

## Atualização da Carteira

### **CRI Novo Mundo**

Com relação ao CRI Novo Mundo, como já antecipado no relatório gerencial referente aos meses anteriores, o ativo teve seu vencimento antecipado decretado devido ao pedido de recuperação judicial protocolado pela devedora. O CRI conta com cessão fiduciária de recebíveis além de aval da holding (Grupo Martins Ribeiro) e dos sócios. No âmbito da Recuperação Judicial os recebíveis da operação estão sendo preservados nas decisões judiciais até então proferidas e continuamos vendo o fluxo de garantia entrar na conta do patrimônio apartado sob controle da Securitizadora e Agente Fiduciário para realizar eventuais amortizações extraordinárias. Ainda no aspecto jurídico, iniciamos a execução judicial da dívida contra os avalistas da operação no foro de SP.



## Análise de Sensibilidade

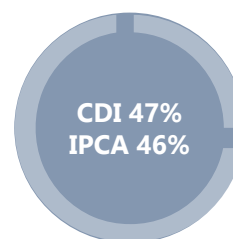
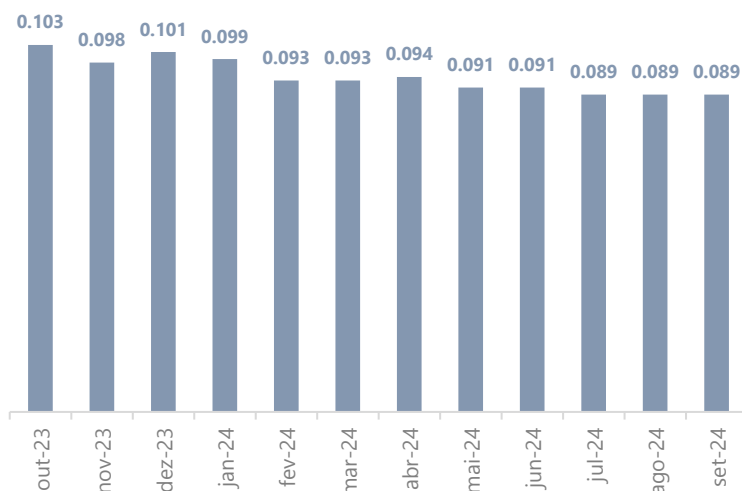
As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de 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/Set |  |
|  | Carteira CRI                 | Carteira CRI - Tx Adm. | Carteira CRI                | Carteira CRI - Tx Adm. |                                   |  |
| R\$ 8.45                                       | 15.35%                       | 14.42%                 | 8.11%                       | 7.24%                  | R\$ 8.71                          |  |
| R\$ 8.50                                       | 15.14%                       | 14.21%                 | 7.92%                       | 7.04%                  |                                   |  |
| R\$ 8.55                                       | 14.93%                       | 14.00%                 | 7.72%                       | 6.84%                  |                                   |  |
| R\$ 8.60                                       | 14.72%                       | 13.79%                 | 7.52%                       | 6.65%                  |                                   |  |
| R\$ 8.65                                       | 14.51%                       | 13.58%                 | 7.33%                       | 6.46%                  |                                   |  |
| R\$ 8.70                                       | 14.31%                       | 13.38%                 | 7.13%                       | 6.26%                  |                                   |  |
| R\$ 8.75                                       | 14.10%                       | 13.18%                 | 6.94%                       | 6.07%                  |                                   |  |
| R\$ 8.80                                       | 13.90%                       | 12.97%                 | 6.75%                       | 5.88%                  |                                   |  |
| R\$ 8.85                                       | 13.70%                       | 12.77%                 | 6.56%                       | 5.70%                  |                                   |  |
| R\$ 8.90                                       | 13.50%                       | 12.57%                 | 6.37%                       | 5.51%                  |                                   |  |
| R\$ 8.95                                       | 13.30%                       | 12.38%                 | 6.19%                       | 5.33%                  |                                   |  |
| R\$ 9.00                                       | 13.10%                       | 12.18%                 | 6.00%                       | 5.14%                  |                                   |  |
| <b>Carrego equivalente na cota patrimonial</b> |                              |                        |                             |                        |                                   |  |
| R\$ 9.57                                       | 10.96%                       | 10.06%                 | 15.18%                      | 14.28%                 |                                   |  |

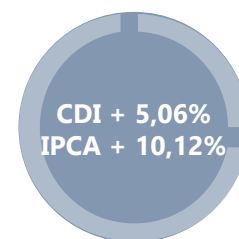
\*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

## 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   | Aug-24           | Jul-24           | Jun-24           | Acum. 2024        | 6M                | 12M               |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultado Ativos</b>       |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| CRI - Juros                   | 2,370,494        | 2,842,159        | 2,786,463        | 27,527,914        | 17,388,235        | 39,410,922        |
| Ganhos Realizados FII         | 380,727          | 481,097          | 488,930          | 3,620,492         | 2,660,201         | 4,198,594         |
| Debêntures - Juros            | -                | -                | -                | -                 | -                 | -                 |
| Adiantamento de Operações     | -                | -                | -                | 721,713           | 53,389            | 721,713           |
| <b>Total Ativos</b>           | <b>2,751,221</b> | <b>3,323,257</b> | <b>3,275,392</b> | <b>31,870,120</b> | <b>20,101,825</b> | <b>44,331,230</b> |
| <b>Resultado Financeiro</b>   |                  |                  |                  |                   |                   |                   |
| Receitas Financeiras          | 654,195          | 620,658          | 662,884          | 4,157,236         | 3,250,910         | 5,125,363         |
| Despesas Financeiras          | -                | -                | -                | -                 | -                 | -                 |
| <b>Total Financeiro</b>       | <b>654,195</b>   | <b>620,658</b>   | <b>662,884</b>   | <b>4,157,236</b>  | <b>3,250,910</b>  | <b>5,125,363</b>  |
| Despesas do Fundo             | (462,271)        | (376,746)        | (348,107)        | (5,471,520)       | (3,368,015)       | (7,354,352)       |
| <b>Resultado Total</b>        | <b>2,943,145</b> | <b>3,567,169</b> | <b>3,590,170</b> | <b>30,555,836</b> | <b>19,984,720</b> | <b>42,102,241</b> |
| <b>Rendimento Distribuído</b> | <b>3,318,254</b> | <b>3,318,254</b> | <b>3,318,254</b> | <b>30,870,945</b> | <b>20,245,076</b> | <b>42,130,638</b> |
| <b>Rendimento/Cota Total</b>  | <b>0.089</b>     | <b>0.089</b>     | <b>0.089</b>     | <b>0.828</b>      | <b>0.543</b>      | <b>1.130</b>      |

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

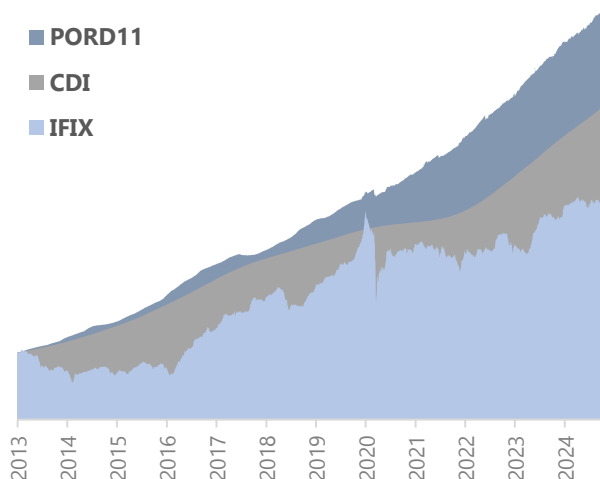
|  |                |
|--|----------------|
| Resultado Acumulado Não distribuído Inicial      | 511,576        |
| + Resultado Total - Rendimentos distribuídos     | -375,109       |
| <b>Resultado Acumulado Não distribuído Final</b> | <b>136,467</b> |

## Performance Acumulada

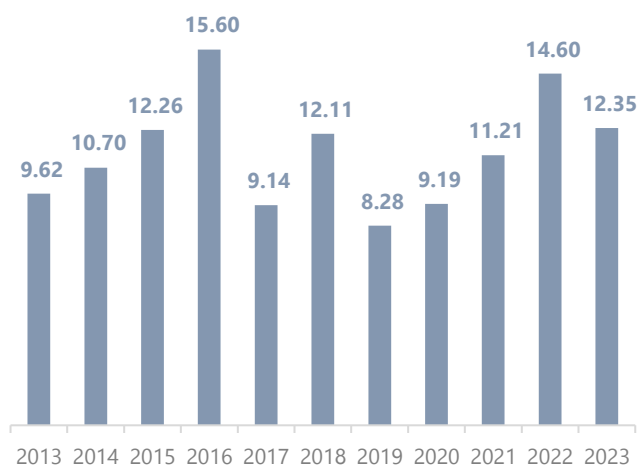
|                        | Setembro | 2024  | INÍCIO  |
|------------------------|----------|-------|---------|
| <b>FUNDO</b>           | 0,55%    | 6,46% | 267,98% |
| Benchmark <sup>1</sup> | 0,52%    | 4,65% | 178,46% |

<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 Distribuições por cota



## 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.                           | 6.8% | IPCA      | 9.25% a.a.   | 11.42% a.a. | jul'31     |
| CRI Arena MRV                | <a href="#">21L0823062</a> | Corporativo | Única    | Arena MRV                                | 6.6% | CDI+      | 5.00% a.a.   | 5.50% a.a.  | set'29     |
| CRI OPY Health               | <a href="#">21H0888186</a> | Corporativo | Única    | ONM Health S.A.                          | 5.0% | IPCA      | 7.36% a.a.   | 11.21% a.a. | ago'31     |
| CRI Allegra                  | <a href="#">22D0378281</a> | Corporativo | Única    | Allegra Pacaembu SPE S.A.                | 4.1% | CDI+      | 5.00% a.a.   | 5.00% a.a.  | mar'27     |
| CRI Cetilpark Senior         | <a href="#">24F1236375</a> | Corporativo | Sênior   | Cetilpark Residence Inc. Imob. SPE Ltda. | 4.0% | 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 - Pro Soluto Sr IPCA+    | <a href="#">23L1438568</a> | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                              | 3.5% | IPCA      | 7.90% a.a.   | 10.08% a.a. | dez'27     |
| CRI Prestes                  | <a href="#">21H0950730</a> | Corporativo | Única    | Prestes S.A.                             | 3.2% | CDI+      | 6.00% a.a.   | 6.00% a.a.  | ago'25     |
| CRI MRV FLEX I               | <a href="#">23I1230816</a> | Pulverizado | Única    | Pulverizado                              | 3.1% | IPCA      | 8.25% a.a.   | 9.42% a.a.  | mai'31     |
| CRI Pulverizado 414          | <a href="#">21H1002745</a> | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                              | 3.1% | IPCA      | 6.50% a.a.   | 7.10% a.a.  | ago'31     |
| CRI Novo Mundo               | <a href="#">22E1313091</a> | Corporativo | Única    | Novo Mundo S.A.                          | 3.0% | IPCA      | 8.77% a.a.   | 12.07% a.a. | jun'28     |
| CRI Mamma Jamma              | <a href="#">22K1159009</a> | Corporativo | Sênior   | G. Noz Empreendimentos Ltda.             | 2.9% | CDI+      | 5.00% a.a.   | 6.78% a.a.  | out'27     |
| CRI Alphaville               | <a href="#">21G0856704</a> | Corporativo | Única    | Alphaville Urbanismo S.A                 | 2.7% | IPCA      | 7.50% a.a.   | 8.88% a.a.  | jul'27     |
| CRI Smart Fit                | <a href="#">22J0344557</a> | Corporativo | Única    | Smart Fit                                | 2.5% | CDI+      | 1.50% a.a.   | 1.09% a.a.  | out'29     |
| CRI Pátio Malzoni            | <a href="#">21I0931497</a> | Corporativo | Única    | BCLA11                                   | 2.3% | IPCA      | 5.92% a.a.   | 6.69% a.a.  | set'31     |
| CRI Youninc                  | <a href="#">21L0329277</a> | Corporativo | Única    | You.Inc                                  | 1.6% | CDI+      | 4.25% a.a.   | 4.25% a.a.  | dez'26     |
| CRI - BRZ                    | <a href="#">21B0695075</a> | Corporativo | Sênior   | Pulverizado                              | 1.5% | IGPM      | 8.00% a.a.   | 8.04% a.a.  | set'30     |
| CRI Direcional pro soluto II | <a href="#">21L0730011</a> | Pulverizado | Única    | Pulverizado                              | 1.3% | CDI+      | 3.50% a.a.   | 3.51% a.a.  | mai'28     |
| CRI Solfácil                 | <a href="#">24A2984294</a> | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                              | 1.3% | PRE       | 9.81% a.a.   | 14.60% a.a. | jan'32     |
| CRI Alcolina                 | <a href="#">20H0795697</a> | Corporativo | Única    | Alcolina Química e Derivados Ltda.       | 1.1% | CDI+      | 8.00% a.a.   | 8.00% a.a.  | ago'25     |
| CRI Pulverizado 415          | <a href="#">21H1029266</a> | Pulverizado | Mezanino | Pulverizado                              | 0.9% | IGPM      | 7.75% a.a.   | 8.28% a.a.  | jul'53     |
| CRI Pulverizado 416          | <a href="#">21H1011071</a> | Pulverizado | Mezanino | Pulverizado                              | 0.8% | IGPM      | 6.00% a.a.   | 8.23% a.a.  | jul'53     |
| CRI MRV FLEX II              | <a href="#">23I1230828</a> | Pulverizado | Única    | Pulverizado                              | 0.7% | IPCA      | 10.00% a.a.  | 10.55% a.a. | set'33     |
| CRI BRZ II                   | <a href="#">21F1151176</a> | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                              | 0.6% | IPCA      | 8.25% a.a.   | 14.81% a.a. | dez'24     |
| CRI Pulverizado 62           | <a href="#">18F0925002</a> | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                              | 0.5% | IPCA      | 8.00% a.a.   | 9.65% a.a.  | set'30     |
| CRI Corporativo Única        | <a href="#">20G0754279</a> | Corporativo | Única    | Módena e Cipel                           | 0.5% | CDI+      | 7.00% a.a.   | 7.00% a.a.  | jul'25     |
| CRI Cedentes SPEs Direcional | <a href="#">20L0632150</a> | Pulverizado | Única    | Pulverizado                              | 0.4% | PRE       | 10.00% a.a.  | 13.62% a.a. | jun'27     |
| CRI Pulverizado 02           | <a href="#">15D0540147</a> | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                              | 0.2% | IGPM      | 8.00% a.a.   | 0.00% a.a.  | fev'24     |
| CRI Pulverizado 21           | <a href="#">14D0082239</a> | Pulverizado | Sênior   | Pulverizado                              | 0.1% | IGPM      | 8.50% a.a.   | 9.38% a.a.  | set'24     |

| FII         | Ticker | Segmento         | % PL  | Financeiro |
|-------------|--------|------------------|-------|------------|
| FII MOEMA   | N/A*   | Laje Corporativa | 8.91% | 31,790     |
| LOFT II FII | LFTT11 | Residencial      | 0.79% | 2,814      |
| FII OURILOG | OULG11 | Logística        | 0.26% | 919        |
| LOFT II FII | LFTT12 | Residencial      | 0.01% | 42         |

\* O FII Moema não é negociado na Bolsa.

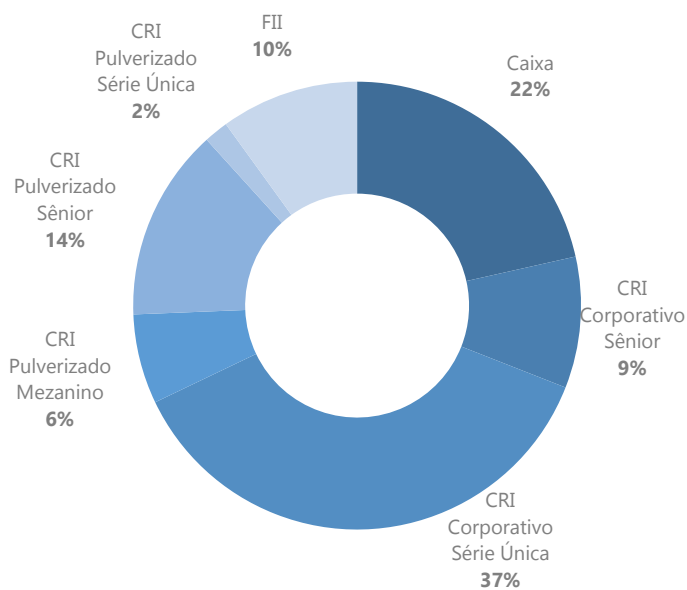




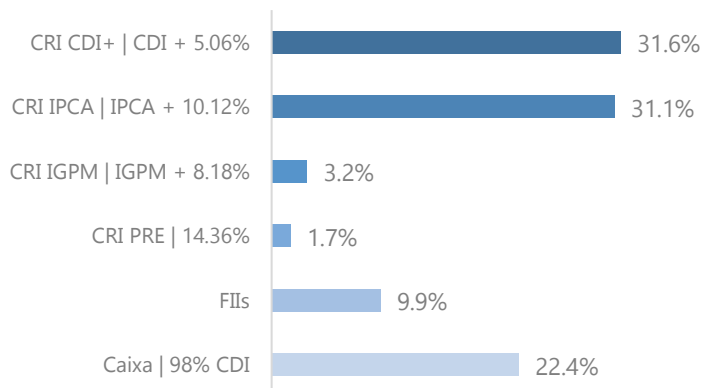
## Composição do Portfólio

### Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

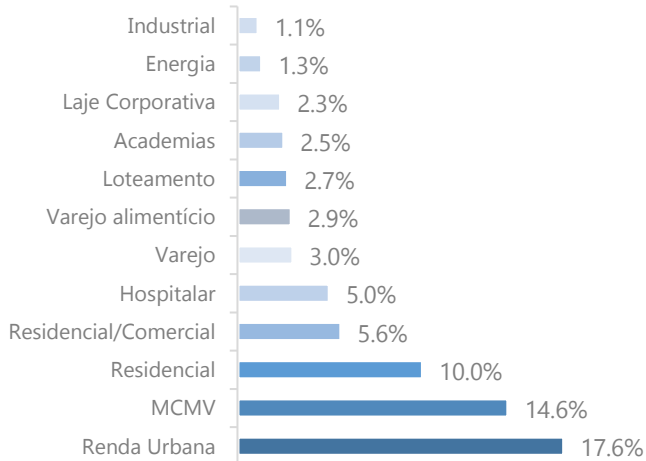


Indexação e MTM

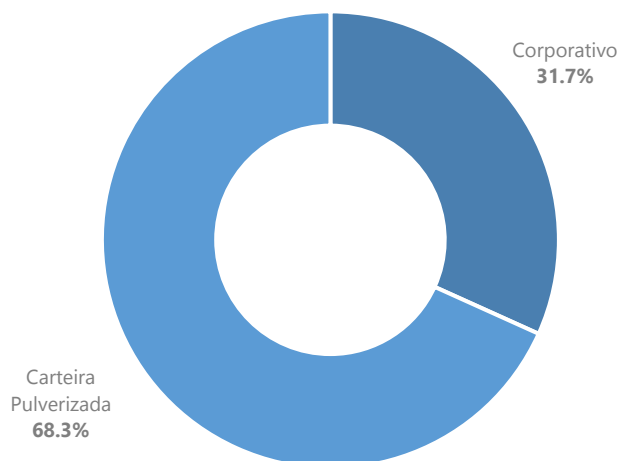


### Carteira de CRI'S

Por segmento

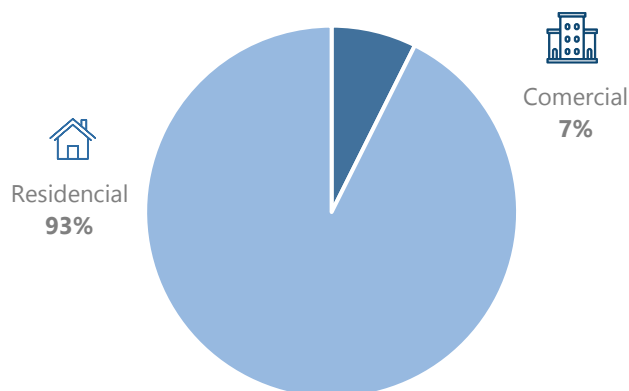


Por tipo de risco



## Composição do Portfólio

### CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



### CRI Corporativo – Tipo de Garantia

|               | AF/hipoteca de imóveis | AF de ações/cotas | Cessão de recebíveis/dividendos | Aval/fiança | Fundo de reserva | Subordinação |
|---------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------|------------------|--------------|
| Alcolina      | ✓                      |                   | ✓                               | ✓           | ✓                | ✓            |
| Allegra       |                        | ✓                 | ✓                               | ✓           | ✓                |              |
| Alphaville    | ✓                      |                   | ✓                               |             | ✓                |              |
| Arena MRV     |                        | ✓                 | ✓                               |             | ✓                |              |
| Cetilpark     | ✓                      |                   | ✓                               | ✓           | ✓                | ✓            |
| Coteminas     | ✓                      |                   | ✓                               | ✓           | ✓                |              |
| Mamma Jamma   |                        |                   | ✓                               | ✓           | ✓                | ✓            |
| Módena        | ✓                      |                   | ✓                               | ✓           | ✓                |              |
| Novo Mundo    |                        |                   | ✓                               | ✓           |                  |              |
| OPY           | ✓                      | ✓                 | ✓                               | ✓           | ✓                |              |
| Pátio Malzoni | ✓                      |                   | ✓                               |             |                  |              |
| Prestes       | ✓                      |                   | ✓                               | ✓           | ✓                |              |
| São Carlos    | ✓                      |                   | ✓                               | ✓           | ✓                |              |
| Smartfit      |                        |                   |                                 |             |                  |              |
| You.Inc       | ✓                      | ✓                 | ✓                               | ✓           | ✓                |              |



### CRI Corporativo



## CRI Alcolina



#### Taxa

CDI + 8.00% a.a.



#### Vencimento

Ago/2025



#### Amortização

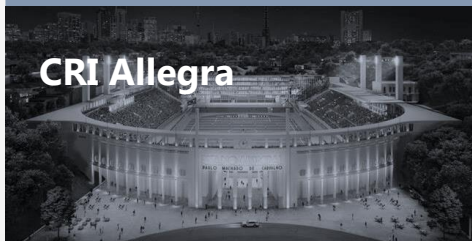
Mensal



#### Garantias

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

### 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



### Comentários

A **Alcolina** é uma empresa brasileira que produz químicos o processo de produção diversos produtos voltados para o agronegócio, com foco no setor sucroenergético, além de possuir linhas de químicos para tratamento de águas e efluentes. Com mais de 24 anos de existência, possui grandes multinacionais como parceiras no desenvolvimento de produtos e uma vasta carteira de clientes nacionais e internacionais.



### 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.



### 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 Mamma Jamma



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

 **Vencimento**  
Out/2027

 **Amortização**  
Mensal

 **Garantias**

- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva
- Aval/Fiança
- Subordinação


### CRI Pulverizado




#### CRI Módena & Cipel



 **Taxa**  
CDI + 7.00% a.a.

 **Vencimento**  
Jul/2025

 **Amortização**  
Mensal

 **Garantias**


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


### CRI Pulverizado




#### CRI MRV Flex I



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

 **Vencimento**  
Mai/2031

 **Amortização**  
Mensal

 **Garantias**

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

**MAMMA JAMMA**  
★ PIZZERIA RUSTICA ★

### 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.

**M**Módena

### 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.

**MRV**

### 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 MRV Flex II



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

**Vencimento**  
Set/2033

**Amortização**  
Mensal

**Garantias**

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Fundo de Reserva

### CRI Corporativo

#### CRI Novo Mundo



**Taxa**  
IPCA + 8.7694% a.a.

**Vencimento**  
Jun/2028

**Amortização**  
Mensal

**Garantias**

- Aval/Fiança
- Cessão Fiduciária de Recebíveis

### CRI Corporativo

#### CRI Opy Health



**Taxa**  
IPCA + 7.36% a.a.

**Vencimento**  
Ago/2031

**Amortização**  
Customizada

**Garantias**

- Alienação Fiduciária de Ações
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fiança
- Fundo de Reserva



### Comentários

A operação consiste da aquisição de carteira de recebíveis imobiliários de propriedade da **MRV** referente a venda de unidades residenciais, em especial, da linha Sensia, pela incorporadora para clientes de média renda. É uma cessão definitiva de créditos com coobrigação da MRV para distratos durante o período de construção dos empreendimentos e com alienação fiduciária das unidades após o habite-se.



### Comentários

A **Novo Mundo** é uma empresa varejista fundada em 1956.

Possui, aproximadamente, 143 lojas, localizadas nas regiões Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Além disso conta com site e aplicativo com ~790 *sellers*. Atendendo ~3500 cidades do Brasil.



### Comentários

Controlada pela **IG4 Capital**, a OPY é responsável pelo suporte administrativo e operacional de duas concessões de hospitais, uma em BH e outra em Manaus. A ONM Health é detentora da concessão administrativa para a implantação do Hospital Metropolitano Dr. Célio de Castro (HMDCC) em Belo Horizonte. A parceria público privada, estabelecida com a OPY Health em janeiro de 2020, tem prazo de 20 anos (até 2035), podendo ser estendida por mais 15 anos.



### CRI Corporativo

#### Pátio Malzoni



**Taxa**  
IPCA + 5.92% a.a.

**Vencimento**  
Set/2031

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
  - Cessão Fiduciária de Recebíveis

### CRI Corporativo

#### CRI Prestes



**Taxa**  
CDI + 6.00% a.a.

**Vencimento**  
Ago/2025

**Amortização**  
Mensal

- Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
  - Cessão Fiduciária de Recebíveis
  - Fiança
  - Fundo de Reserva

### CRI Corporativo

#### CRI Smart Fit



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

**Vencimento**  
Out/2029

**Amortização**  
Semestral

- Garantias**
- Clean – Risco Balanço Smartfit



### 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 **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).

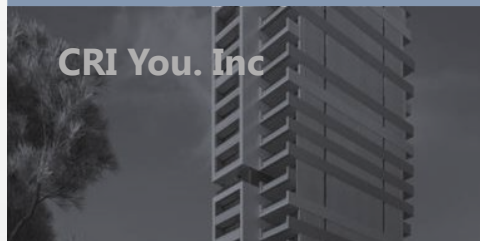


### Comentários

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



### 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

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.

## 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>                  | 37.590   |
| <b>Patrimônio Líquido*</b>                  | R\$ 356.642.786,34   |
| <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>           | 9,60   |
| <b>Valor de Mercado da Cota*</b>            | 8,82   |
| <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)