

CARTA MENSAL

Agosto/2024

PORD11

Polo Crédito
Imobiliário FII



POLO
capital management

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

Código de negociação:

PORD11

Agosto/2024

VALOR DE
MERCADO
DO FUNDO
R\$328.8 MM

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO
R\$358.0 MM

COTA
MERCADO

R\$8,82

COTA
PATRIMONIAL

R\$9,60

P/VP

0.92 X

DURATION

3.20

ÚLTIMO DIVIDENDO
(R\$/COTA)

R\$0,089

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

R\$1,14

DIVIDEND YIELD
MÊS (COTA
MERCADO)

1,01%

DIVIDEND YIELD
12M (COTA
MERCADO)

12,94%

Comentário do Gestor

O fundo realizou distribuição de R\$ 0,089 por cota referente à competência de Agosto/24. Nos últimos doze meses, a distribuição somou R\$ 1,141 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 12,94% ao ano (cota base R\$ 8,82 ou IPCA + 8,36% (IPCA + 10,55% com o *Gross Up* de IR – considerando um *duration* de 3 anos. Esse *dividend yield* foi calculado com base na variação acumulada do IPCA (Junho/24).

Panorama Macro

No cenário internacional, os meses de julho e agosto foram marcados pelo arrefecimento do mercado de trabalho nos Estados Unidos. No âmbito da política monetária, o simpósio de Jackson Hole foi permeado por discursos que sinalizaram a inclinação dos membros do Federal Reserve a iniciar um ciclo de corte de juros. Essa conjuntura serviu como pano de fundo para um movimento de reprecificação dos juros para níveis mais baixos pelo mercado, que agora indica mais de 100 bps de cortes até o fim de 2024, com expectativa de manutenção do afrouxamento monetário em 2025 até alcançar taxa terminal inferior a 3% no início de 2026.

No cenário doméstico, os dados mais recentes têm indicado uma economia bastante aquecida. O PIB do segundo trimestre de 2024 cresceu acima das expectativas dos analistas, sobretudo pelo forte desempenho do consumo, que segue impulsionado por um mercado de trabalho bastante aquecido, com desemprego próximo das mínimas históricas e crescimento robusto de rendimentos. Tais fatores, combinados à desancoragem de expectativas e ausência de consolidação fiscal, levaram membros do Copom a manifestar desconforto com a possibilidade de a inflação ficar acima da meta no horizonte projetado pelo comitê. Nesse contexto, houve forte reprecificação da curva de juros brasileira, que passou a indicar expectativa de alta da Selic iniciando já em setembro e alcançando patamar de 12% até março de 2025.

O IPCA de agosto trouxe leve surpresa de baixa (-0,02% m/m versus +0,01% da estimativa mediana e versus +0,38% em julho). Com o resultado, a variação acumulada em 12 meses desacelerou para +4,2%, contra +4,5% em julho. A desaceleração do índice foi puxada sobretudo por alimentos in natura e tarifas de energia elétrica. Apesar da variação menor no índice cheio acumulado em 12 meses, houve pouca mudança na dinâmica das métricas de núcleos relevantes para o monitoramento, que continuaram acumulando alta de 3,8%, acima da meta de 3%.

Por sua vez, o Ifix teve alta de 0.86% em agosto, refletindo o comportamento da curva de juros no mês, quando se observou movimento de queda das taxas médias e longas em relação aos vencimentos mais curtos.

Movimentações

Não realizamos nenhuma movimentação no mês de Agosto.

A 3ª tranche do CRI Cetil Park (R\$3.6mm) está atrelada a eventos de registros ainda em curso. Além disso, estamos com operações em estruturação que devem consumir parte do caixa ao longo dos próximos meses.

Atualização da Carteira

CRI Coteminas

A operação continua em dia a despeito da recuperação judicial do Grupo Coteminas dada a extraconcursionalidade do crédito representada pela alienação fiduciária de ativos não operacionais em valor superior a 2x o saldo devedor. Recentemente em assembleia de CRI Holders foi alterado apenas o fluxo de pagamento para se estabelecer que: (i) os juros mensais (que são pagos com o fluxo dos aluguéis dos ativos da garantia) passam a ser de IPCA + 6%; (ii) a amortização de principal será bullet com amortizações extraordinárias a partir da entrada de recursos da venda de ativos; e (iii) prêmio PIK de 3.25% pago ao final ou em eventos de amortização extraordinária. Assim, a taxa final da operação é mantida em IPCA + 9,25% sendo IPCA + 6% pago mensalmente e a diferença como prêmio em cada amortização, preservando a TIR inicial da operação.

CRI Novo Mundo

Como já antecipado no relatório gerencial referente ao mês de Julho, o CRI Novo Mundo 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. Ainda não há confirmação expressa dos assessores legais quanto à qualificação com que o crédito do CRI fora listado na RJ, mas já está em curso a busca judicial pela integral não sujeição do crédito aos efeitos da recuperação judicial dada a natureza das suas garantias. Vale destacar que existem recursos travados na conta do patrimônio apartado que aguardam movimentação do agente fiduciário e securitizadora junto aos assessores legais do CRI para realização da amortização extraordinária.

Análise de Sensibilidade

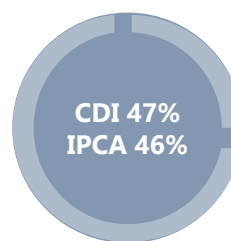
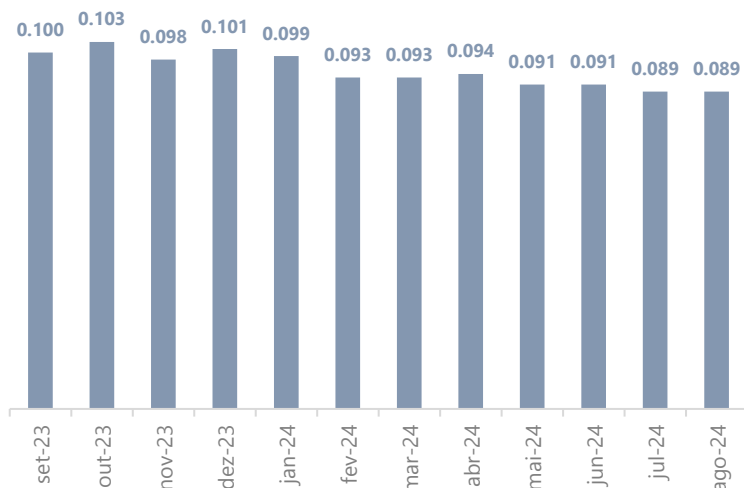
As tabelas abaixo simulam o retorno médio, **exclusivamente**, da carteira de CRI precificada a mercado ("MTM") em relação a determinados preços de valor de mercado da cota do fundo e do equivalente à cota patrimonial do fechamento do mês. Os valores apresentados não representam promessa, garantia de 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/Ago
	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	Carteira CRI	Carteira CRI - Tx Adm.	
R\$ 8.55	14.56%	13.63%	8.09%	7.21%	
R\$ 8.60	14.35%	13.42%	7.89%	7.01%	
R\$ 8.65	14.14%	13.21%	7.70%	6.82%	
R\$ 8.70	13.94%	13.01%	7.50%	6.63%	
R\$ 8.75	13.73%	12.81%	7.31%	6.44%	
R\$ 8.80	13.53%	12.61%	7.12%	6.25%	
R\$ 8.82	13.45%	12.53%	7.05%	6.17%	
R\$ 8.85	13.33%	12.41%	6.93%	6.06%	
R\$ 8.90	13.13%	12.21%	6.74%	5.87%	
R\$ 8.95	12.93%	12.01%	6.56%	5.69%	
R\$ 9.00	12.74%	11.82%	6.37%	5.51%	
R\$ 9.05	12.54%	11.63%	6.19%	5.32%	
R\$ 9.10	12.35%	11.43%	6.01%	5.14%	
Carrego equivalente na cota patrimonial					
R\$ 9.60	10.48%	9.58%	15.19%	14.29%	

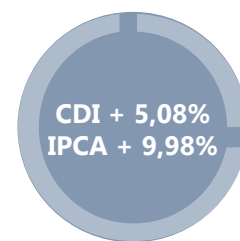
*As informações acima representam apenas a rentabilidade da carteira de CRIs, desconsiderando o percentual do fundo alocado em caixa, FII ou em outros ativos.

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
Resultado Ativos						
CRI - Juros	2,842,159	2,786,463	3,307,147	25,157,421	19,180,424	40,227,278
Ganhos Realizados FII	481,097	488,930	350,673	3,239,765	2,287,462	4,063,494
Debêntures - Juros	-	-	-	-	-	-
Adiantamento de Operações	-	-	-	721,713	53,389	738,139
Total Ativos	3,323,257	3,275,392	3,657,820	29,118,900	21,521,275	45,028,912
Resultado Financeiro						
Receitas Financeiras	608,829	662,884	514,452	3,491,212	2,917,675	5,161,702
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total Financeiro	608,829	662,884	514,452	3,491,212	2,917,675	5,161,702
Despesas do Fundo	(376,746)	(348,107)	(713,066)	(5,009,249)	(3,549,896)	(7,534,562)
Resultado Total	3,555,340	3,590,170	3,459,206	27,600,862	20,889,053	42,656,052
Rendimento Distribuído	3,318,254	3,318,254	3,392,821	27,552,691	20,394,211	42,540,759
Rendimento/Cota Total	0.089	0.089	0.091	0.739	0.547	1.141
Resultado Acumulado Não distribuído Inicial		262,661				
+ Resultado Total - Rendimentos distribuídos		237,086				
Resultado Acumulado Não distribuído Final		499,747				

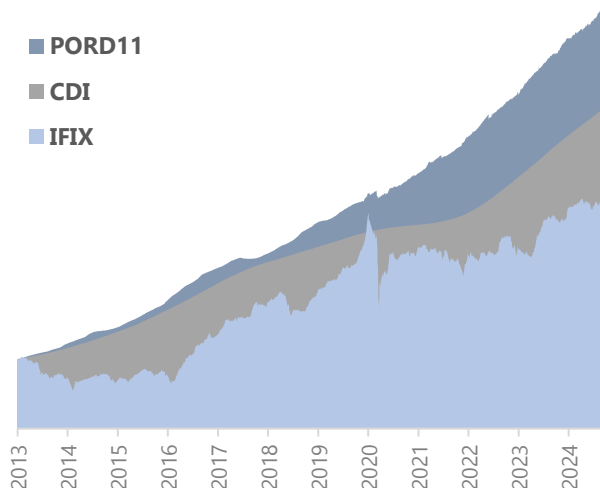
As distribuições anteriores foram normalizadas após o desdobramento das cotas ocorrido em março/2024.

Performance Acumulada

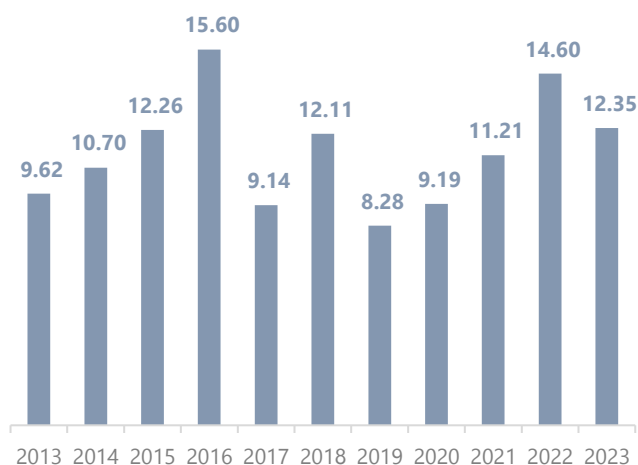
	Agosto	2024	INÍCIO
FUNDO	0,88%	5,88%	265,99%
Benchmark ¹	0,53%	4,11%	177,04%

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



Ativos em carteira

Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MTM	Vencimento
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	6.7%	CDI+	5.00% a.a.	5.50% a.a.	set'29
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	6.7%	IPCA	9.25% a.a.	11.20% a.a.	jul'31
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	4.9%	IPCA	7.36% a.a.	10.92% a.a.	ago'31
CRI Allegra	22D0378281	Corporativo	Única	Allegra Pacaembu SPE S.A.	4.1%	CDI+	5.00% a.a.	5.00% a.a.	mar'27
CRI Cetilpark Senior	24F1236375	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+	23L1438691	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	4.0%	CDI+	3.50% a.a.	4.50% a.a.	mar'32
CRI - Pro Soluto Sr IPCA+	23L1438568	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.6%	IPCA	7.90% a.a.	9.94% a.a.	dez'27
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	3.2%	CDI+	6.00% a.a.	9.17% a.a.	ago'25
CRI MRV FLEX I	23I1230816	Pulverizado	Única	Pulverizado	3.2%	IPCA	8.25% a.a.	6.00% a.a.	mai'31
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.1%	IPCA	6.50% a.a.	6.87% a.a.	ago'31
CRI Novo Mundo	22E1313091	Corporativo	Única	Novo Mundo S.A.	3.1%	IPCA	8.77% a.a.	6.78% a.a.	jun'28
CRI Mamma Jamma	22K1159009	Corporativo	Sênior	G. Noz Empreendimentos Ltda.	3.0%	CDI+	5.00% a.a.	8.60% a.a.	out'27
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	3.0%	IPCA	7.50% a.a.	12.41% a.a.	jul'27
CRI Smart Fit	22J0344557	Corporativo	Única	Smart Fit	2.5%	CDI+	1.50% a.a.	1.04% a.a.	out'29
CRI Pátio Malzoni	21I0931497	Corporativo	Única	BCLA11	2.3%	IPCA	5.92% a.a.	7.09% a.a.	set'31
CRI Youninc	21L0329277	Corporativo	Única	You.Inc	1.6%	CDI+	4.25% a.a.	14.14% a.a.	dez'26
CRI - BRZ	21B0695075	Corporativo	Sênior	Pulverizado	1.5%	IGPM	8.00% a.a.	7.52% a.a.	set'30
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.4%	CDI+	3.50% a.a.	4.25% a.a.	mai'28
CRI Solfacil	24A2984294	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.4%	PRE	9.81% a.a.	8.00% a.a.	jan'32
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	1.3%	CDI+	8.00% a.a.	3.51% a.a.	ago'25
CRI Pulverizado 415	21H1029266	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.9%	IGPM	7.75% a.a.	8.09% a.a.	jul'53
CRI Pulverizado 416	21H1011071	Pulverizado	Mezanino	Pulverizado	0.8%	IGPM	6.00% a.a.	7.90% a.a.	jul'53
CRI MRV FLEX II	23I1230828	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.8%	IPCA	10.00% a.a.	10.28% a.a.	set'33
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.7%	IPCA	8.25% a.a.	14.21% a.a.	dez'24
CRI Corporativo Única	20G0754279	Corporativo	Única	Módena e Cipel	0.5%	CDI+	7.00% a.a.	12.93% a.a.	jul'25
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.5%	IPCA	8.00% a.a.	7.00% a.a.	set'30
CRI Cedentes SPEs Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	0.5%	PRE	10.00% a.a.	9.32% a.a.	jun'27
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.2%	IGPM	8.00% a.a.	0.00% a.a.	fev'24
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.1%	IGPM	8.50% a.a.	3.27% a.a.	set'24

FII	Ticker	Segmento	% PL	Financeiro
FII MOEMA	N/A*	Laje Corporativa	8.86%	31,734
LOFT II FII	LFTT11	Residencial	1.04%	3,719
FII OURILOG	OULG11	Logística	0.25%	903
LOFT II FII	LFTT12	Residencial	0.01%	42

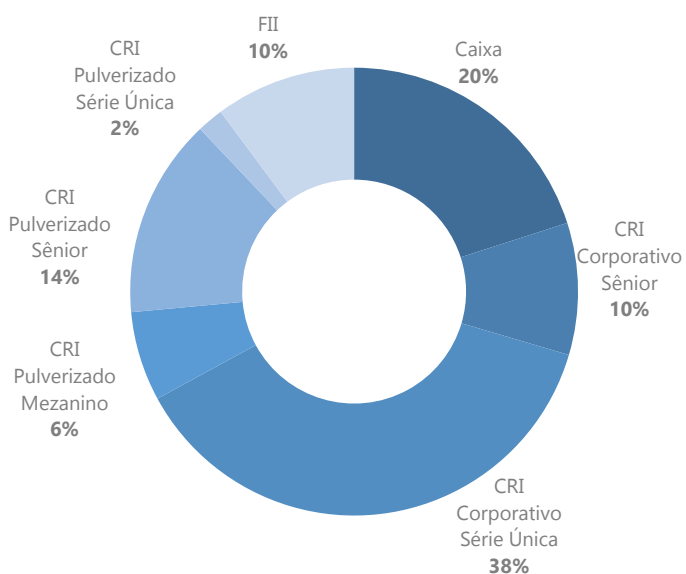
* O FII Moema não é negociado na Bolsa.



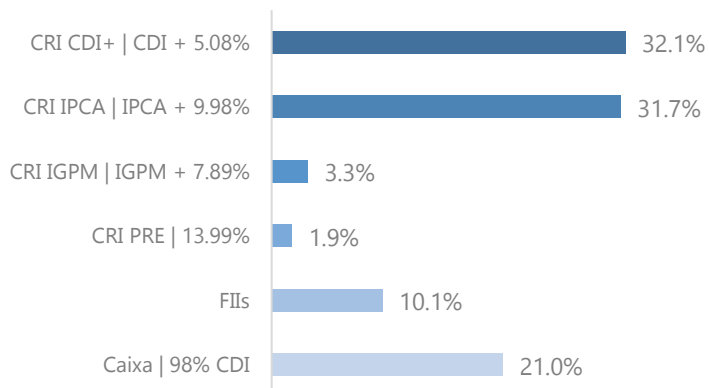
Composição do Portfólio

Breakdown da Carteira (%PL)

Por tipo de operação

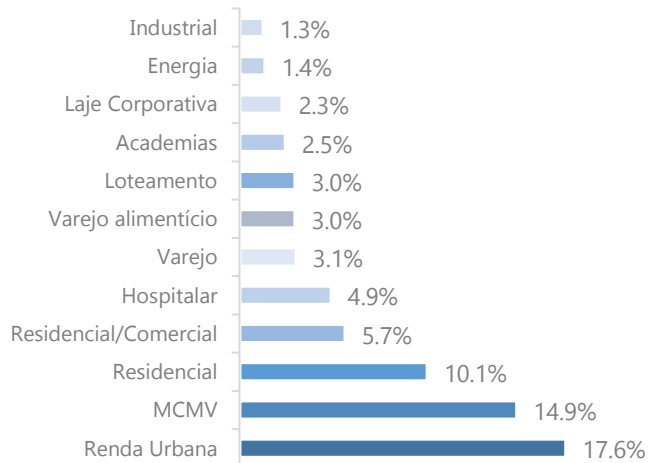


Indexação e MTM

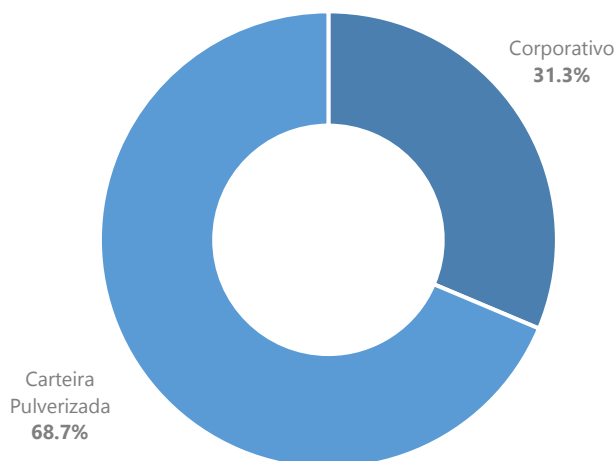


Carteira de CRI'S

Por segmento

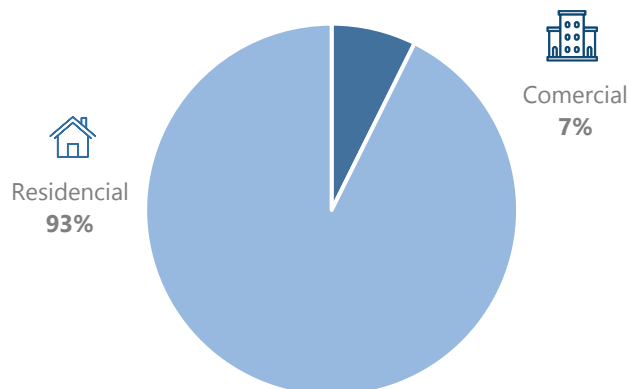


Por tipo de risco



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

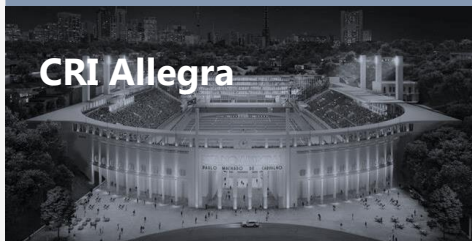
- Garantias**
- Alienação Fiduciária de Imóvel
 - Cessão Fiduciária de Recebíveis
 - Aval e Coobrigação
 - Fundo de Reserva



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.

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



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.

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 **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 Módna & 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.

Módna

Comentários

A **Módna 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).

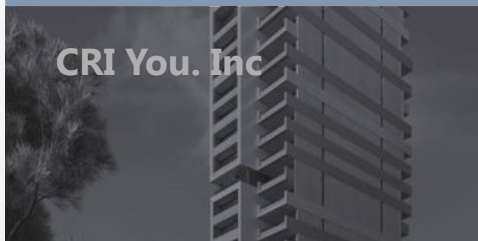


Comentários

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

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 **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

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*	36.592
Patrimônio Líquido*	R\$ 358.010.819,99
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*	9,60
Valor de Mercado da Cota*	8,82
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