

Dezembro/2021

CARTA MENSAL

PORD11

Polo Crédito Imobiliário FII

POLO
capital management

Polo Crédito Imobiliário FII

Código de negociação:
PORD11

Dezembro/2021

Estratégia e Objetivo

O Polo Crédito Imobiliário FII tem como objetivo proporcionar ao cotista um retorno superior ao benchmark (Composto pelo Yield diário do Índice de Mercado ANBIMA Série B (IMA-B)), investindo em uma carteira de recebíveis imobiliários de risco relativamente baixo.

O portfólio do Polo Crédito Imobiliário FII consiste primordialmente em CRIs pulverizados com garantias em imóvel performado, CRIs corporativos com alienação fiduciária de imóvel performado e/ou cessão de recebíveis, além de CRIs lastreados em cessão de rendas de aluguel. Tem como estratégia satélite CRIs pulverizados residencial/comercial performados mezanino e/ou subordinados e FIIs como instrumento de carregue e/ou ganho de capital.

Características

- **Código de Negociação:** PORD 11
- **Periodicidade dos Dividendos:** Mensal
- **Número de cotistas:*** 14.059
- **Patrimônio Líquido:*** R\$ 370,483,839.84
- **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, paga até o 5º dia útil de cada mês.
- **Data de pagamento da venda das cotas:** D+2 na Bovespa.
- **Valor Patrimonial da Cota*:** 99.04
- **Valor de Mercado da Cota*:** 91.32
- **Administrador:** Oliveira Trust DTVM S.A.
- **Custodiante:** Oliveira Trust DTVM S.A
- **Auditor:** Ernst & Young 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



A distribuição da competência de dezembro foi R\$ 1,08 por cota o que levou o acumulado do ano-calendário para R\$ 12,24 por cota.

Durante o mês de dezembro, seguimos promovendo mudanças importantes na carteira, como já havíamos antecipado no relatório de novembro. Continuamos com movimentos de realização, alienando a debênture de Trisul e o CRI Helbor de modo a levantar o caixa necessário para as emissões que foram liquidadas no fim do ano.

Os novos CRIs adquiridos pelo fundo têm breve descrição a seguir.

- **CRI Arena MRV** – CDI+5,25% – Esta operação engloba a última tranche de financiamento da obra da Arena MRV, arena multiuso com conclusão prevista para dezembro 2022 e inauguração no 1º semestre de 2023. A operação conta com garantias de *cash collateral*, cessão do fluxo da carteira de crédito (venda de direitos de uso de cadeiras e camarotes) atual e futura e cessão de bilheteria. Desta forma, entendemos que, uma vez performado, o risco é muito baixo, pois o CRI contará com a bilheteria – embora a taxa tenha *step-down* para CDI+4,75% após concedida a licença de operação, consideramos que ainda será um spread bastante atrativo (especialmente após queda substancial no risco). Quanto ao fluxo da obra, entendemos que o CRI fecha o *funding* necessário mas temos conforto adicional nas seguintes variáveis: (i) dado o sucesso desportivo do CAM (Clube Atlético Mineiro), há possibilidade de aumento de preços nos próximos lotes de cadeiras, (ii) o CAM detém participação no Diamond Mall, que pode ser alienada (ou ter fluxo cedido) caso haja alguma surpresa no orçamento da obra, (iii) a Arena pré-adquiriu os materiais de maior peso/risco no orçamento (exemplo: aço), de forma que a incerteza foi reduzida, (iv) os termos do CRI abarcam a possibilidade de uma rolagem da dívida com alienação das cotas do FII que detém o imóvel, e nesse caso os investidores do CRI atual terão remuneração ao menos igual à taxa original da operação (CDI+4,75%) caso o novo CRI seja emitido com spread mais baixo (*grandfathered*).

Diferentemente de uma operação não-performada padrão, neste caso a dinâmica de distratos simplesmente inexistente – os distratos são majoritariamente motivados pela Arena em caso de inadimplência e seguem termos contratuais bilaterais, vez que não são imóveis e a lei do distrato não se aplica. O ativo é irreplicável e sem substituto, diferentemente de um projeto residencial ou loteamento, de tal forma que o distrato (ou inadimplência) não é trivial para o cliente/torcedor. E, finalmente, o projeto tem o suporte de empresários renomados e com trânsito, recursos e sofisticação para desenhar soluções factíveis caso algum cenário extremamente adverso se apresente nos próximos 12 meses.

- **CRI Comfrio Stocktech** – CDI+6,0% – Conhecemos muito bem a companhia, já tendo ancorado um CRI que inicia amortização no 1º trimestre de 2022. Essa nova emissão conta com cessão de contratos da Corteva e Lindt, além



Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

Polo Capital utilizam estratégias da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/com-derivativos> como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa



de outros sacados de 1ª linha pré-aprovados para futuras cessões, *cash collateral* e aval cruzado de todas as companhias do Grupo. A Comfrio presta um serviço crítico para a operação de seus clientes, de forma que a taxa de retenção e renovação dos contratos é altíssima, e a inadimplência é virtualmente nula.

- **CRI Direcional pró-soluto 2** – CDI+3,5% - Trata-se da segunda rodada da operação de securitização de créditos pró-soluto, nos mesmos moldes da transação de dezembro de 2020 que inaugurou este mercado. Temos bastante orgulho de ter detectado esta oportunidade de mercado (uma vez que os bancos reduziram o financiamento), proposto um framework inovador que cria uma subordinação implícita bastante robusta e ter montado uma excelente parceria com a Direcional.

A título de atualização, a primeira operação está rodando com índices de inadimplência perfeitamente dentro do esperado, de tal forma que a subordinação e o excesso de spread são bastante confortáveis. Um ano após a emissão, o CRI já amortizou 45% e estimamos que o duration continuará a ser encurtado, o que é benéfico para o fundo dado que se tratou de uma emissão pré-fixada.

Com os movimentos descritos, engordamos o carregamento médio da carteira, aplicamos o caixa e aumentamos a parcela investida em ativos CDI-mais. Muitos analistas macro esperam um arrefecimento considerável nos índices de inflação em 2022 e pode haver uma defasagem na transmissão desse gradiente para a taxa de juros nominal (Selic). Desta forma, consideramos saudável manter um book diversificado em inflação-mais e CDI-mais.

Como comentado na carta anterior, o fundo tem um valor relevante de inflação acruada mas não-distribuída. No 1º semestre de 2022 uma parcela importante deste patrimônio deverá ser convertida em caixa à medida que as carências findem, o que impactará positivamente a distribuição.

Agradecemos a confiança de nossos investidores e desejamos a todos um 2022 de saúde e prosperidade.

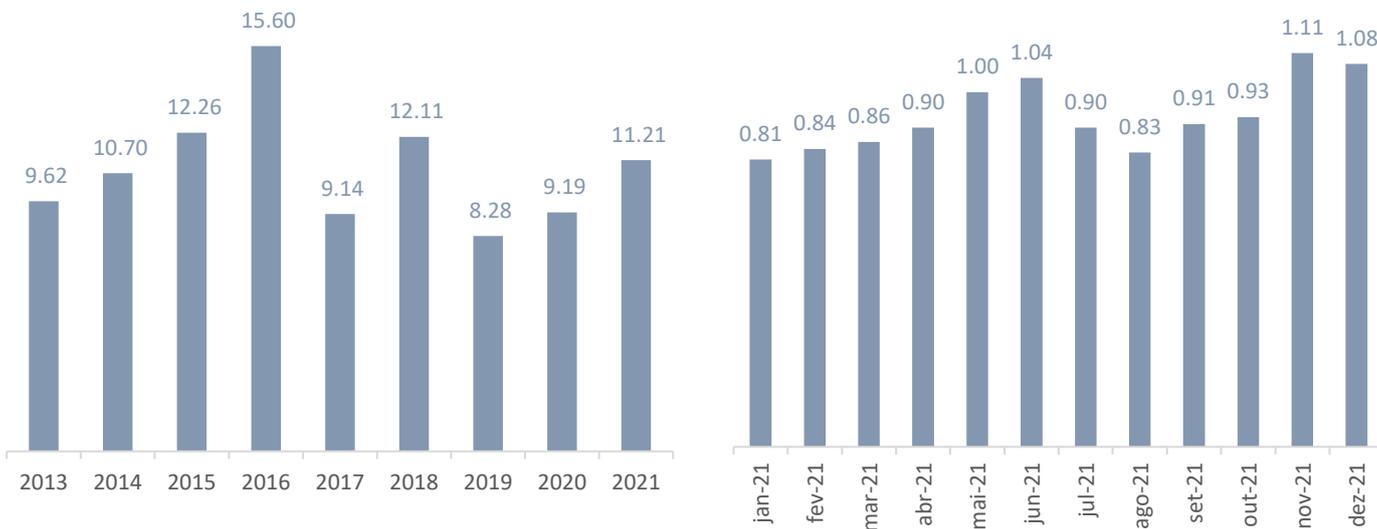


Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

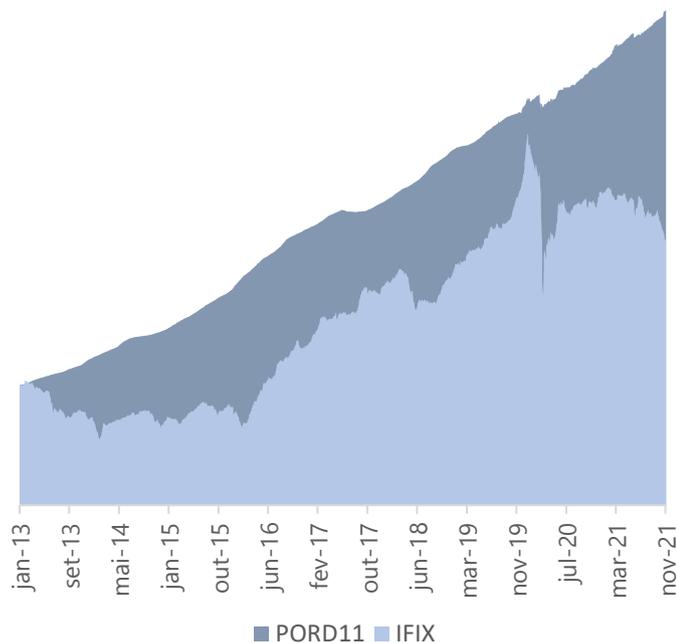
Polo Capital utilizam estratégias da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/com-derivativos> como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa



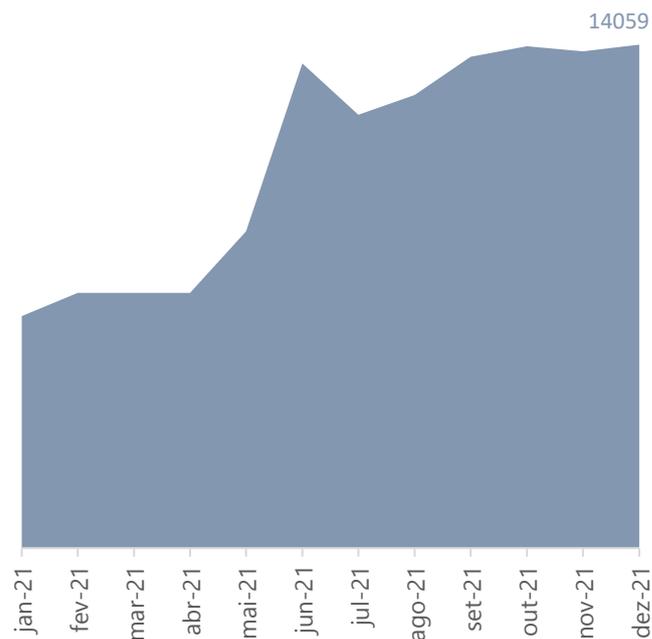
Histórico Distribuição por cota



Rentabilidade Efetiva PORD vs IFIX



Número de Cotistas



(*) Fechamento do último mês calendário



Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>



Performance Acumulada

Polo Crédito Imobiliário FII

Dezembro 2021
Código de negociação: PORD11

	DEZEMBRO	2021	INÍCIO
FUNDO	1,42%	12,36%	167,24%
Benchmark ¹	0,47%	3,68%	136,76%

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. ²Média aritmética da soma do PL apurado no último dia útil de cada mês, nos 12 meses anteriores.

Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	Dec-21	Nov-21	Acum. 2021
Resultado Ativos			
CRI - Juros	4,356,939	4,409,885	30,529,406
Ganhos Realizados FII	99,801	79,822	19,621,978
Debêntures - Juros	159,720	132,201	1,245,159
Adiantamento de Operações	(348,321)	(338,197)	0
Total Ativos	4,268,139	4,283,711	51,396,543
Resultado Financeiro			-
Receitas Financeiras	161,912	124,771	1,886,357
Despesas Financeiras	-	-	-
Total Financeiro	161,912	124,771	1,886,357
Despesas do Fundo	(409,331)	(407,803)	(4,244,222)
Resultado Total	4,020,720	4,000,678	49,038,677
Rendimento Distribuído	4,026,645	4,138,496	32,227,445
Quantidade de Cotas	3,728,375	3,728,375	
Rendimento/Cota Total	1.08	1.11	11.21



Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>

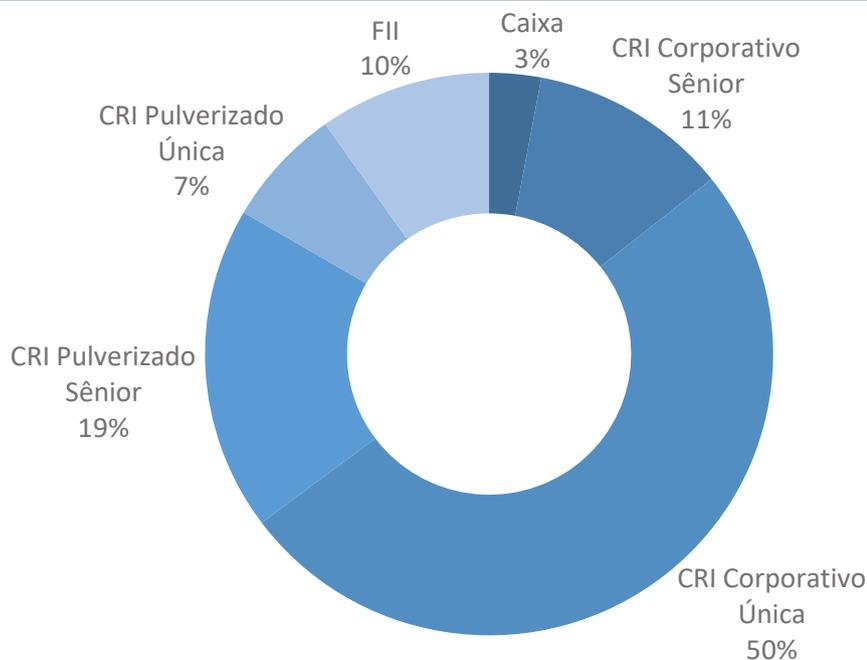


Composição do Portfólio

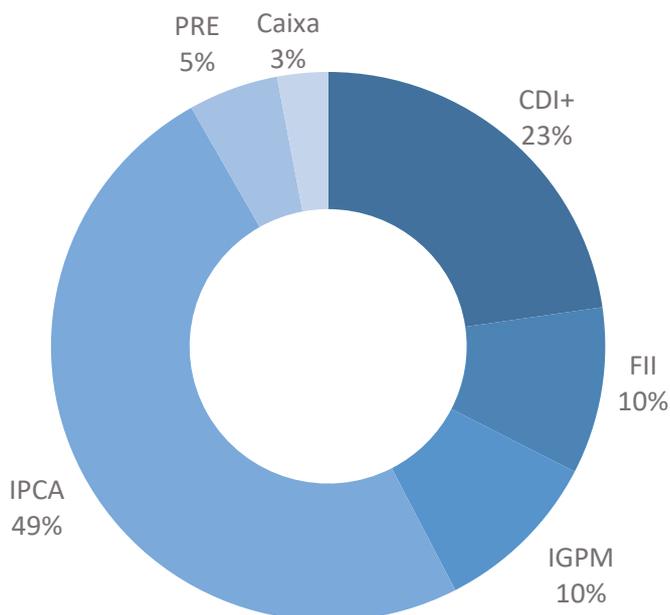
Polo Crédito Imobiliário FII

Dezembro 2021
Código de negociação: PORD11

Breakdown da Carteira (%PL)



Exposição por Indexador(%PL)



Carteira por Taxa Média

Indexador*	Taxa Média (%a.a.)
CDI+	5.81%
IGPM+	8.61%
IPCA+	7.42%
PRE	10.00%

*Indexador das operações de crédito

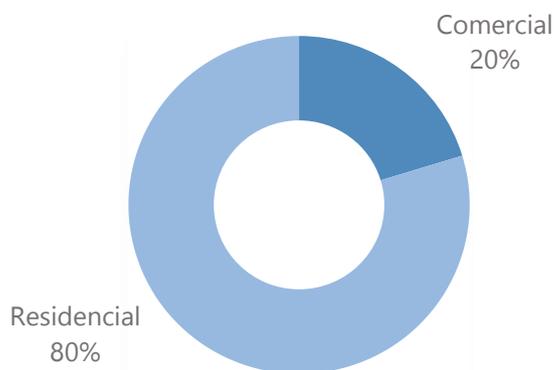


Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>



CRI Pulverizado – Tipologia dos Imóveis



CRI Corporativo – Tipo de Garantia

	AF/hipoteca imóveis	AF ações / cotas	Cessão recebíveis/ dividendos	Aval/fiança	Fundo de reserva	Subordinação
Socicam			✓	✓	✓	✓
Olímpia		✓	✓	✓	✓	✓
São Carlos	✓		✓	✓	✓	
Módena	✓		✓	✓	✓	
Alcolina	✓		✓	✓	✓	
Comfrio	✓		✓	✓	✓	
Tecnisa		✓				
Coteminas	✓		✓	✓	✓	
Alphaville			✓		✓	
OPY		✓	✓	✓	✓	
Prestes	✓		✓	✓	✓	
Bait	✓	✓	✓	✓		✓
Arena MRV			✓		✓	
Stock Tech			✓	✓	✓	
Riserva Uno	✓	✓				✓



Ativo	Código	Tipo	Tranche	Devedor / Cedente	% PL	Financeiro	Indexador	Spread	Vencimento
CRI Pulverizado 414	21H1002745	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	8.41%	31,235.53	IPCA	6.5% a.a.	ago'31
CRI Arena MRV	21L0823062	Corporativo	Única	Arena MRV	7.69%	28,545.49	CDI+	4.75%aa	dez'26
CRI Coteminas	21G0785091	Corporativo	Única	Coteminas S.A.	7.66%	28,436.41	IPCA	8.0%aa	jul'31
LOFT II FII	LFTT11	FII	-	-	7.55%	28,022.48	-	-	-
CRI Prestes	21H0950730	Corporativo	Única	Prestes S.A.	7.44%	27,614.11	CDI+	6.0% a.a.	ago'25
CRI Comfrio	20L0592654	Corporativo	Única	Comfrio Soluções Logísticas S.A.	7.11%	26,396.43	IPCA	7.6%aa	dez'25
CRI Alphaville	21G0856704	Corporativo	Única	Alphaville Urbanismo S.A	5.94%	22,041.33	IPCA	8.0%aa	jul'27
CRI BAIT	21I0566602	Corporativo	Sênior	RK14 SPE Empreendimentos e Participações Ltda.	5.54%	20,570.58	IPCA	7.0% a.a.	set'25
CRI - Cedentes SPEs Direcional	20L0632150	Pulverizado	Única	Pulverizado	5.32%	19,753.84	PRE	10.0%aa	jun'27
CRI Socicam	19E0959096	Corporativo	Sênior	Socicam	4.92%	18,254.01	IGPM	9.0%aa	dez'26
CRI OPY Health	21H0888186	Corporativo	Única	ONM Health S.A.	4.74%	17,613.53	IPCA	7.36% a.a.	ago'31
CRI Alcolina	20H0795697	Corporativo	Única	Alcolina Química e Derivados Ltda.	4.63%	17,174.21	CDI+	8.0%aa	ago'25
CRI BRZ II	21F1151176	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	4.33%	16,077.37	IPCA	8.25%aa	dez'24
CRI - BRZ	21B0695075	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	3.43%	12,747.00	IGPM	8.0%aa	set'30
CRI Tecnisa	21B0544455	Corporativo	Única	Tecnisa S.A.	2.83%	10,492.15	IPCA	5.9426% a.a.	fev'26
FII RIZA TX	RZTR11	FII	-	-	1.83%	6,777.47	-	-	-
CRI Direcional pro soluto II	21L0730011	Pulverizado	Única	Pulverizado	1.62%	6,011.63	CDI+	3.5%aa	mai'28
CRI Stock Tech	21L0939455	Corporativo	Única	Stock Tech	1.62%	6,006.95	CDI+	6.0%aa	dez'26
CRI Pulverizado 62	18F0925002	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	1.12%	4,175.64	IPCA	8.0%aa	set'30
CRI Módena & Cipel	20G0754279	Corporativo	Única	Projeto Sky Terrenos SPE Ltda	0.94%	3,494.18	IPCA	9.0%aa	jul'25
CRI Pulverizado 02	15D0540147	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.67%	2,500.13	IGPM	8.0%aa	fev'24
CRI São Carlos	12H0028369	Corporativo	Mezanino	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	0.67%	2,475.42	IPCA	6.5%aa	ago'24
CRI - SPE Olímpia Park	20A0813348	Corporativo	Sênior	SPE Olímpia Park Q27 Empreendimentos Imob. S.A.	0.65%	2,424.44	IPCA	8.0%aa	fev'26
FII OURILOG	OULG11	FII	-	-	0.52%	1,913.82	-	-	-
CRI Reserva Uno	12B0016437	Corporativo	Sênior	-	0.45%	1,670.60	-	-	-
CRI Pulverizado 21	14D0082239	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.40%	1,501.11	IGPM	8.5%aa	set'24
CRI Pulverizado 53	17D0097824	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.24%	900.49	IGPM	8.0%aa	jun'28
CRI Pulverizado 44	16H0210048	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.21%	775.77	IGPM	10.0%aa	nov'22
CRI Pulverizado 34	16B0742429	Pulverizado	Sênior	Pulverizado	0.10%	368.70	IGPM	9.5%aa	jul'21
LOFT II FII	LFTT12	FII	-	-	0.05%	186.78	-	-	-



CRI Socicam	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IGPM + 9.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	O grupo Socicam é líder no país na operação de terminais rodoviários e urbanos, com presença também em aeroportos e portos, além de outros espaços. A empresa possui 47 anos de atuação nessas linhas de negócio, iniciado com a administração de terminais rodoviários. Administra o maior terminal rodoviário da América Latina. Em 2005 assumiu a administração dos primeiros aeroportos de seu portfólio. Em 2006 iniciou a divisão de Infraestrutura Social, implantando e administrando Centrais de Atendimento ao Cidadão, como Poupatempo (SP) e Faça Fácil (ES). A Socicam venceu licitação em Jan/16 para administrar a gestão da área comercial do Aeroporto Internacional de Goiânia.
Vencimento	Dez/2026	<ul style="list-style-type: none">SubordinaçãoFiança e Coobrigação	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none">Fundo de Reserva	

CRI Olímpia Sr	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA+ 8.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	A SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma empresa do Grupo Natos que foi constituído para o desenvolvimento do empreendimento Olímpia Park Resort de multipropriedade entregue em 2019.
Vencimento	Fev/2026	<ul style="list-style-type: none">Alienação Fiduciária de AçõesSubordinação	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none">Fiança e CoobrigaçãoFundo de Reserva	

CRI São Carlos	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 6.50% a.a.	<ul style="list-style-type: none">Alienação Fiduciária de Imóvel	A São Carlos Empreendimentos é uma das principais empresas de investimentos em imóveis comerciais do Brasil. A Companhia deu início às suas operações em 1989 e é proprietária e operadora de um portfólio de edifícios de escritórios de alto padrão e centros de conveniência situados em São Paulo e no Rio de Janeiro.
Vencimento	Ago/2024	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none">FiançaFundo de Reserva	



Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>



CRI Alphaville	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	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.
Vencimento	Jul/2027	<ul style="list-style-type: none">Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		

CRI Módena & Cipel	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 9.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none">Alienação Fiduciária de Imóvel	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.
Vencimento	Jul/2025	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de RecebíveisAval	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none">Fundo de ReservaFundo de Obra	

CRI Alcolina	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 8.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none">Alienação Fiduciária de Imóvel	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.
Vencimento	Ago/2025	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de RecebíveisAval e Coobrigação	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none">Fundo de Reserva	



Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>



CRI OPY Health	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.36% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> Alienação Fiduciária de Ações 	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.
Vencimento	Ago/2031	<ul style="list-style-type: none"> Cessão Fiduciária de Recebíveis 	
Amortização	Customizada	<ul style="list-style-type: none"> Fiança Fundo de Reserva 	

CRI Prestes	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 6.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> Alienação Fiduciária de Imóvel 	A Prestes é uma das maiores construtoras do Paraná. A empresa foi fundada em 2011 e tem atuação focada no segmento econômico de habitação (Casa Verde e Amarela).
Vencimento	Ago/2025	<ul style="list-style-type: none"> Cessão Fiduciária de Recebíveis 	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"> Fiança Fundo de Reserva 	

CRI BAIT	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> Alienação Fiduciária de Imóvel 	A BAIT Inc surgiu em 2017 com foco de atuação na zona sul do Rio de Janeiro e voltada ao público de média/alta renda. Com origem na união entre a Galt Capital, gestora de recursos de terceiros da família Klabin com mais de 10 anos de mercado e o ex-executivo do mercado financeiro e imobiliário Henrique Blecher, o braço imobiliário entregou seu primeiro empreendimento em 2019.
Vencimento	Set/2025	<ul style="list-style-type: none"> Alienação Fiduciária de Cotas 	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none"> Cessão Fiduciária de Recebíveis Subordinação Aval 	



Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>



CRI Comfrio	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 7.60% a.a.	<ul style="list-style-type: none">Alienação Fiduciária de Imóvel	A Comfrio foi fundada em 1996 é a maior empresa brasileira de inteligência em soluções logísticas de frio para a cadeia de alimentos e agronegócios, desenvolvendo soluções logísticas inteligentes desde a distribuição de sementes para o agronegócio até restaurantes do <i>food service</i> .
Vencimento	Dez/2025	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none">FiançaFundo de Reserva	

CRI Tecnisa	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 5.9426% a.a.	<ul style="list-style-type: none">AF de cotas	A Tecnisa é uma das maiores construtoras de alto padrão do Brasil. É companhia de capital aberto listada na B3.
Vencimento	Ago/2025		
Amortização	Mensal		

CRI Coteminas	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	IPCA + 8.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none">Alienação Fiduciária de Imóvel	A Coteminas foi fundada em 1967 em Minas Gerais e atua no segmento têxtil (Cama, Mesa e Banho) no Brasil e no exterior. Suas principais marcas são a Artex, Santista, Casa Moisés e MMartan.
Vencimento	Jul/2031	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	
Amortização	Mensal	<ul style="list-style-type: none">FiançaFundo de Liquidez	



Gestão de Recursos

Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>



CRI Arena MRV	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 4.75% a.a.	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	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.
Vencimento	Dez/2026	<ul style="list-style-type: none">Fundo de Reserva	
Amortização	Mensal		

CRI Stock Tech	CRI Corporativo	Garantias	Comentários
Taxa	CDI + 6.00% a.a.	<ul style="list-style-type: none">Cessão Fiduciária de Recebíveis	A Stock Tech é uma das empresas do Grupo Comfrio. A Comfrio foi fundada em 1996 é a maior empresa brasileira de inteligência em soluções logísticas de frio para a cadeia de alimentos e agronegócios, desenvolvendo soluções logísticas inteligentes desde a distribuição de sementes para o agronegócio até restaurantes do <i>food service</i> .
Vencimento	Dez/2026	<ul style="list-style-type: none">FiançaFundo de Reserva	
Amortização	Mensal		



Este material tem o único propósito de divulgar informações e dar transparência à gestão executada pela Polo Capital, devendo ser entendido como uma material de divulgação do fundo. Fundos de Investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para avaliação da performance do fundo de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12(doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. A data de conversão de cotas dos fundos geridos pela Polo Capital é diversa da data de resgate e a data de pagamento do resgate é diversa da data do pedido de resgate. Os fundos geridos pela

Polo Capital utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa da lâmina de informações essenciais, se houver, e do regulamento antes de investir, os quais podem ser obtidos no seguinte endereço eletrônico: <http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>

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 Pulverizados – 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.