

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10
(Administrado pela Oliveira Trust
Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2016
e 2015**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações dos ativos líquidos atribuíveis aos cotistas	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes
Av. Almirante Barroso, 52 - 4º andar
20031-000 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 3515-9400, Fax +55 (21) 3515-9000
www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII em 31 de dezembro de 2016, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 5 de abril de 2017

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Bruno Vergasta de Oliveira
Contador CRC RJ-093416/O-0 T-SP

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2016	% AL	31/12/2015	% AL	Passivo	Nota	31/12/2016	% AL	31/12/2015	% AL
Circulante		28.483	134,77%	34.142	125,21%	Circulante		7.348	34,76%	6.874	25,21%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		2.902	13,73%	2.100	7,70%	Obrigações por aquisição de imóveis	6	6.857	32,44%	6.832	25,06%
Disponibilidades		13	0,06%	539	1,98%	Rendimentos a pagar		480	2,27%	-	0,00%
Cotas de fundo de investimento	4.a	2.889	13,67%	1.561	5,72%	Encargos a pagar		11	0,05%	3	0,01%
						Demais valores a pagar		-	0,00%	39	0,14%
Ativos de natureza imobiliária		25.581	121,04%	32.042	117,51%	Total do passivo (excluindo os ativos líquidos atribuíveis aos cotistas seniores e subordinados)		7.348	34,77%	6.874	25,21%
Contas a receber por venda de imóveis	5.a	3.176	15,03%	4.864	17,84%	Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas		21.135	100,00%	27.268	100,00%
Estoque de imóveis a comercializar	5.b	22.405	106,01%	27.178	99,67%	Seniores	9	21.135	100,00%	27.268	100,00%
						Subordinados		-	0,00%	-	0,00%
Total do ativo		28.483		34.142		Total do passivo		28.483		34.142	

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2016	2015
Imóveis em estoque			
Receita de vendas dos imóveis		6.637	18.345
Custo dos imóveis vendidos		(5.088)	(13.089)
Despesas operacionais com imóveis	11.a	(1.052)	(1.387)
Resultado líquido de imóveis em estoque		497	3.869
Outros ativos financeiros			
Resultado com aplicações financeiras		209	132
Outras despesas		(5.188)	(6.591)
Taxa de administração	11.c	(116)	(100)
Controladoria	11.b	(25)	(25)
Gestão	11.b	(7)	(6)
Advogados	11.b	(10)	(13)
Auditoria/Consultoria	11.b	(47)	(51)
Despesas com Cetip/Selic	11.b	(17)	(13)
Taxa de custódia	11.b	(27)	(28)
Despesas tributárias	11.b	(36)	(28)
Taxa de fiscalização CVM	11.b	(13)	(10)
Outras despesas	11.b	(54)	(8)
Remuneração do benchmark cotas seniores	10	(4.836)	(6.309)
Resultado líquido do exercício		(4.482)	(2.590)
Quantidade de cotas		44.646.933	44.646.933
Resultado líquido por cota		(0,01)	(0,01)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração das mutações dos ativos líquidos atribuíveis aos cotistas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Cotas subordinadas integralizadas	Cotas seniores integralizadas	Total
Em 31 de dezembro de 2014	-	27.861	27.861
Integralização de cotas no exercício	-	10.307	10.307
Remuneração do benchmark cotas seniores	-	6.309	6.309
(-) Amortização de cotas	-	(12.562)	(12.562)
Resultado líquido do exercício	-	(2.590)	(2.590)
(-) Distribuição de resultado do exercício	-	(2.057)	(2.057)
Em 31 de dezembro de 2015	-	27.268	27.268
Remuneração do benchmark cotas seniores	-	4.836	4.836
(-) Amortização de cotas	-	(5.457)	(5.457)
Resultado líquido do exercício	-	(4.482)	(4.482)
(-) Distribuição de resultado do exercício	-	(1.030)	(1.030)
Em 31 de dezembro de 2016	-	21.135	21.135

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento pela venda de imóveis destinados à venda	7.992	15.783
Pagamento por aquisição de imóveis destinados à venda	(27)	(10.342)
Rendas de cotas de fundo de investimento/compromissadas	209	132
Pagamento de taxas condominiais	(741)	(581)
Pagamento de tributos	(24)	(32)
Pagamento de taxa de administração	(116)	(158)
Demais pagamentos	(470)	(182)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	6.823	4.620
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotista	-	10.307
Amortização de cotas	(5.457)	(12.562)
Rendimentos pagos	(550)	(2.430)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(6.007)	(4.685)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	802	(65)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.100	2.165
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.902	2.100
Conciliação do caixa e equivalente de caixa:		
Disponibilidades	13	539
Cotas de fundo - Bradesco FI Ref Federal Extra	2.889	1.561
Total caixa e equivalente de caixa - final	2.902	2.100

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de Ativos Imobiliários e sua posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação no curto ou longo prazo, bem como de participação direta ou indireta em sociedades cujo propósito único seja o desempenho de atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, notadamente a incorporação e a compra e venda de imóveis, ou, ainda, a realização de investimentos nos demais ativos referidos nos artigos 45 e 46 da Instrução CVM 472.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 9º -B da Instrução CVM 539, alterada pela Instrução 554, da Instrução CVM 476 e o art. 54, §3º, da Instrução CVM 472, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

A gestão do Fundo é realizada pela Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. (“Gestor”) e é responsável pela gestão e acompanhamento dos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da CVM, incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações financeiras.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos investidos.

- **Empréstimos e recebíveis:** esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelos valores a receber por venda de imóveis.

iii. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de depósitos à vista e cotas de fundos de investimento.

Passivo:

As cotas subordinadas e as cotas seniores dão aos seus titulares idênticos direitos políticos, inclusive o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais. Adicionalmente, tanto as cotas seniores como as subordinadas buscarão atingir uma remuneração equivalente à remuneração acumulada do CDI acrescida de uma taxa de 6,5% ao ano (“Benchmark”) que deverá ser pago sempre que houver disponibilidade de caixa, respeitando a ordem de pagamentos descrita no Regulamento do Fundo. Após o pagamento da remuneração e amortização total das cotas seniores, o Fundo ainda tem a obrigação de pagar a remuneração e amortizar as cotas subordinadas, de forma que eventuais lucros remanescentes seriam praticamente nulos.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

De acordo com CPC 39, um instrumento financeiro que exija a entrega de caixa ou de outro ativo, condicionado ou não a eventos futuros incertos que estejam além do controle do emissor ou do detentor do instrumento, em que o emissor não tenha direito incondicional de evitar a entrega de caixa ou outro ativo, deve ser classificado como passivo financeiro.

Dessa forma, o Fundo classifica suas cotas seniores e subordinadas como um instrumento financeiro passivo, mensurado pelo seu valor de resgate que representa o direito do cotista a uma participação residual nos ativos líquidos do Fundo.

d. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

e. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelas contas disponibilidades e cotas de fundo, no montante de R\$ 2.902 e R\$ 2.100, respectivamente.

f. Estoque de imóveis a comercializar

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis a comercializar. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de a comercializar, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

g. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

h. Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão relacionadas aos estoques de imóveis a comercializar e ao valor recuperável de contas a receber por vendas de imóveis, descritas nas Nota Explicativa 3(f) e 3(j).

j. Provisão para redução no valor recuperável

A provisão para perdas é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado.

A perda por redução no valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

	31/12/2016			31/12/2015		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$
Bradesco Fundo de Investimento Referenciado DI Federal Extra	302.359	9,6015	2.889	184.786	8,4462	1.561
			<u>2.889</u>			<u>1.561</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Contas a receber pela venda de imóveis

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias, como segue:

	31/12/2016	31/12/2015
Circulante		
Contas a receber por venda de imóveis	3.176	4.864

O saldo a receber, referente as vendas realizadas, é corrigido até a efetiva data em que é firmado o contrato de Financiamento pelo comprador do imóvel. Caso o comprador só consiga financiamento inferior ao saldo a receber corrigido, o Fundo cobrará do comprador a devida diferença. Considerando que os prazos de recebimento das vendas pelo Fundo ocorrem no curto prazo, não são esperadas perdas para o Fundo.

b. Estoque de imóveis a comercializar

i. Descrição e características dos imóveis

O Fundo detém ativos imobiliários, em geral, unidades (apartamentos) de empreendimentos recém construídos para venda.

ii. Movimentação do exercício

	2016	2015
Saldo inicial	27.178	22.747
(+) Aquisições/distrato	-	17.520
(+) Estorno de valores a receber (a)	315	-
(-) Vendas	(5.088)	(13.089)
Saldo final	22.405	27.178

- (a) Em 2 de dezembro de 2015, por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado com o Fundo, os compradores adquiriram oito imóveis, por valor certo e ajustado de R\$ 860. Durante o exercício de 2016, considerando a iminência de um inadimplemento, os compradores firmaram com o Fundo a Escritura de Dação em Pagamento, datada de 19 de setembro de 2016, cujas cláusulas regiam a devolução do imóvel Edifício Antares, apt 301, pelo valor de R\$ 315, ficando as partes quites com suas obrigações.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Relação dos imóveis

Imóvel	Endereço	Estágio	Metragem m²	31/12/2016	31/12/2015
Premier.B L' Adresse- apto 1100	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2100	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2400	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2700	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2800	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2900	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' allure- apto 1601	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 1801	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 3201	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 3301	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 501	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	200,79	855	855
L.D.Rose - Apto.402	Rua R-12 Qd.R21 - Setor Oeste	Acabado	156,17	616	616
Premier.B - Apto.2302	Av. Americano do Brasil, Qd 253 - Setor Marista	Acabado	141,73	581	581
Premier.V - Apto.2302	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.2702	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.2902	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3102	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3202	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3502	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3801	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	145,17	560	560
Premier.V - Apto.3802	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	145,17	560	560
Premier.V - Apto.3701	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	555	555
Lessence - Apto.903	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	97,08	366	366
Lessence - Apto.803	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	97,08	366	365
Lessence - Apto.1003	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	97,08	359	359
Lessence - Apto 2201	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	96,85	350	350
Lessence - Apto.501	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	96,85	346	346
Edifício Praia Grande bl b apto 502	Avenida E e Ruas 61 e 62, bq B-17	Acabado	107,2	340	340

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ed.Antares - Apto.301 (ii)	It 1/12 - Jardim Goiás	Acabado	178,22	315	-
Visage.A - Apto.1701	Avenida Qd. 54-A	Acabado	77,60	245	245
Visage.A - Apto.2702	Rua 52, Qd. B-10, Lt. 07 - Jardim Goiás	Acabado	78,39	245	245
Visage.A - Apto.401	Rua 52, Qd. B-10, Lt. 07 - Jardim Goiás	Acabado	77,76	238	238
Visage.O - Apto 1504	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	233	233
Visage.O - Apto 2201	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	226	226
Visage.O - Apto.1501	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	220	221
Visage.O - Apto.2001	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	220	221
Visage.O - Apto.201	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	210	210
Visage.S - Apto.2201	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	206	205
Visage.S - Apto.1401	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	175	175
Visage.S - Apto.801	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	175	175
Visage.S - Apto.803	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	62,93	175	175
Premier.B - Apto.1902 (i)	Av. Americano do Brasil, Qd 253 - Setor Marista	Acabado	141,73	-	581
Premier.B - Apto.3401 (i)	Av. Americano do Brasil, Qd 253 - Setor Marista	Acabado	139,34	-	560
Premier.V - Apto.3601 (i)	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	288,59	-	560
Premier.V - Apto.2301 (i)	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	145,17	-	554
Premier.V - Apto.1002 (i)	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	-	549
Premier.V - Apto.1602 (i)	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	-	549
Premier.V - Apto.1001 (i)	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	145,17	-	542
Lessence - Apto.3401 (i)	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	96,85	-	346
Essencial Premier apto 2602 (i)	Rua Fortaleza, qd 05 Lt 05/06/07/08/09 - Alto da Gloria	Acabado	35,98	-	200
Visage.S - Apto.202 (i)	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	-	193
Visage.A - Apto.801 (i)	Rua 52, Qd. B-10, Lt. 07 - Jardim Goiás	Acabado	77,76	-	241
Visage.S - Apto.901 (i)	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	-	213
			22.405	27.178	

(i) Imóveis vendidos em 2016.

(ii) Imóvel recebido em dação, conforme Nota Explicativa nº 5(b.ii).

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

6 Obrigações por aquisições de imóveis

	31/12/2016	31/12/2015
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 501 - 2º Parcela	428	428
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 3201 - 2º Parcela	428	428
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 1801 - 2º Parcela	428	428
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 1601 - 2º Parcela	428	428
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 3501 - 2º Parcela	844	844
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 3301 - 2º Parcela	428	428
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2900 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2800 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2700 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2400 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2100 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 1100 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. A apto 901	13	12
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. A apto 2303	14	14
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. A apto 1301	-	12
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. A apto 1201	-	13
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. S apto 202	12	-
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. S apto 2201	11	-
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Visage apto 2701	7	7
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 602	17	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 3401	17	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 2802	17	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 2302	17	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 1902	17	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Ed. Serra dos Pirineus.1202	8	8
Valores a pagar - Ref Lessence apto 2603	11	11
Valores a pagar - Ref Lessence apto 2201	11	11
Valores a pagar - Ref Lessence apto 1903	21	-
Valores a pagar - Ref - Visage.A - APTO.801	14	13
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 3701	33	33
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 1602	33	33
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 1002	33	33
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 1001	33	33
Valores a pagar - Premier Vision - Ap 1001	24	-
Valores a pagar - L'essence Energie 903	22	22
Valores a pagar - L'essence Energie 803	22	22
Valores a pagar - L'essence Energie 1903	-	20
Valores a pagar - L'essence Energie 1003	22	22
Total	6.857	6.832

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

b. Fatores de risco

Abaixo seguem descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente conhecidos ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

i. Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, conforme previsto no presente Regulamento. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

ii. Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar ou adquirir parcela substancial ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

iii. Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

iv. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

v. Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e consequentemente o resultado do Fundo.

vi. Risco de sinistro

É possível que determinados imóveis objeto de investimento pelo Fundo não contenham com qualquer tipo de cobertura de seguro, inclusive contra incêndio ou danos estruturais, de modo que o patrimônio do Fundo poderá ser significativamente afetado na hipótese de sinistros envolvendo a integridades desses imóveis não segurados. Ainda, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo que estejam segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

vii. Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

viii. Risco de concentração da carteira do Fundo

Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação. Ainda, o Fundo deverá aplicar parcela preponderante de seu patrimônio na aquisição de Unidades Imobiliárias incorporadas pela TCI Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("TCI") ou por sociedades do grupo econômico da TCI, de modo que a maior parte, senão todo o risco de incorporação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo poderá estar concentrado na TCI.

ix. Riscos tributários

Existe o risco de as regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, ou de os tribunais brasileiros virem a adotar novos entendimentos sobre as regras tributárias que tenham efeitos adversos para o Fundo ou os cotistas. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, de aumento dos tributos existentes ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

x. Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo, o valor de suas cotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

xi. Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para reforma ou manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

xii. Riscos de crédito

Consiste no risco de devedores de direitos creditórios relacionados aos Ativos Imobiliários ou emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

xiii. Riscos do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens que venham a integrar a carteira do Fundo podem ou poderão ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que venham a ser investidos pelo Fundo, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

xiv. Riscos de indisponibilidade das cotas para negociação

As cotas ficarão bloqueadas para negociação até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso e sem prejuízo das restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, as cotas da Primeira Emissão permanecerão bloqueadas para negociação até que sejam efetivamente integralizadas, mediante Chamadas de Capital da Administradora. Desta forma, o cotista que adquirir cotas do Fundo no âmbito da Oferta, estará sujeito a tais restrições de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que as cotas estejam integralizadas.

xv. Risco de patrimônio negativo

Os cotistas responderão por eventual patrimônio líquido negativo do Fundo, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora em caso de inobservância da Política de Investimento ou do disposto na Instrução CVM 472.

xvi. Risco relativo ao Benchmark e à subordinação

Os cotistas estão sujeitos a riscos relacionados ao Benchmark objetivado pelo Fundo para as cotas, dado que: (i) não existe nenhuma garantia de que tal Benchmark será alcançado e (ii) a remuneração dos cotistas depende da performance das vendas das Unidades Autônomas e, por consequência, do recebimento do preço de aquisição pago pelos terceiros compradores, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos investidores. Da mesma forma, os cotistas subordinados ficam sujeitos ao risco de ver frustrada a expectativa do retorno de seu investimento no prazo esperado, visto que os pagamentos devidos às cotas subordinadas dependerão da prévia amortização integral das cotas seniores, observada a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Regulamento. Ainda, considerando que a remuneração devida aos cotistas seniores será limitada ao Benchmark, os cotistas seniores deverão atentar para o fato de que os cotistas subordinados receberão todos os rendimentos apurados pelo Fundo em uma data de cálculo que excederem o valor das cotas seniores, se houver, após a amortização integral das cotas seniores.

xvii. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, principalmente as Unidades Autônomas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção das Unidades Autônomas, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

xviii. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle da Administradora, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial (*hedge*), caso em que a exposição será sempre, no máximo, o valor dos Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo não realizou operações com derivativos.

9 Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas

O Fundo terá duas classes de cotas, sendo uma classe de cotas seniores e uma classe de cotas subordinadas, que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, inclusive o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais.

Todas as cotas buscarão atingir uma remuneração equivalente a remuneração acumulada do CDI, acrescido de uma taxa de 6,50% (seis vírgula cinco por cento) ao ano, expresso na forma de juros compostos, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Benchmark"). A remuneração das cotas seniores se limita ao Benchmark, sendo os rendimentos remanescentes do Fundo, apurados em cada data de cálculo, distribuídos conforme a ordem de prioridade de pagamentos: (i) pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo, caso a reserva de caixa se torne insuficiente; (ii) pagamento da remuneração das cotas seniores, limitado ao montante do Benchmark acumulado na data de cálculo em referência; (iii) amortização das cotas seniores, de acordo com o valor das cotas seniores, até que as cotas seniores sejam integralmente amortizadas; (iv) após a amortização integral das cotas seniores, pagamento da remuneração das cotas subordinadas, até o montante do Benchmark acumulado na data de cálculo em referência; (v) após o pagamento da remuneração das cotas subordinadas, amortização das cotas subordinadas, de acordo com o valor das cotas subordinadas.

a. Emissão

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seus Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas, sendo nominativas e escriturais.

No Regulamento do Fundo, previa que na primeira emissão de cotas do Fundo, seriam ofertadas até 100.000.000 de cotas, totalizando um montante de até R\$ 100.000, as quais seriam distribuídas mediante oferta restrita, sendo 98.750.000 cotas seniores e 1.250.000 cotas subordinadas, todas com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real).

As cotas seniores da primeira emissão deveriam ser integralizadas em moeda corrente nacional, e as cotas subordinadas da primeira emissão poderiam ser integralizadas em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de ativos imobiliários, que seriam aceitos a critério exclusivo do Gestor, sendo dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas subordinadas em ativos imobiliários, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral quanto ao valor atribuído ao ativo imobiliário.

A subscrição das cotas foi efetuada mediante assinatura de boletim de subscrição e, no caso das cotas seniores, do compromisso de investimento, que especificaram as condições da subscrição e integralização das cotas. Ao subscrever as cotas seniores da primeira emissão o investidor aderiu aos procedimentos de chamadas de capital previstos no compromisso de investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As cotas seniores da primeira emissão que vierem a ser subscritas pelos investidores serão integralizadas ao longo da vida do Fundo.

Foram emitidas inicialmente, 25.462.958 cotas seniores e 250.000 cotas subordinadas, perfazendo o montante de 25.712.958 de cotas emitidas em 23/05/2014, no valor de R\$ 25.713.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 não houveram emissões de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foram emitidas 12.770.293 cotas no montante de R\$10.307.

O Fundo poderá emitir novas cotas a qualquer momento mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotista.

b. Amortização

As amortizações do Fundo são implementadas pela Administradora em decorrência de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral, a qual deve definir as características e a data da amortização a ser realizada.

c. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

d. Negociação das cotas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não ocorreram negociações de cotas do Fundo em Mercado Balcão Organizado - Cetip.

e. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2016	2015
Resultado Contábil	(4.482)	(2.590)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(4.956)	(170)
(-) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	5.650	(1.384)
(+) Remuneração do benchmark cotas seniores	4.836	6.309
Resultado conforme regime de caixa	1.048	2.165
Valor distribuído no exercício	550	2.057
Valor a ser distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (ii)	480	-
Total de rendimentos distribuídos (i)	1.030	2.057
Percentual distribuído	98%	95%

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em Assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

- (ii) A parcela de R\$480 foi liquidada em 5 de janeiro de 2017, conforme detalhado na nota explicativa nº 18.

f. Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas médio e rentabilidade

Exercício	Valor da cota	(*) Rentabilidade da cota (%)	Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas médio
Seniores			
2016	0,4763	1,25	23.093
2015	0,6146	21,58	27.267
Subordinadas			
2016	0,0000	-	-
2015	0,0000	(100,00)	-

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito das amortizações e distribuições.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação aos ativos líquidos atribuíveis aos cotistas ("AL") médio são os seguintes:

a. Despesas operacionais com imóveis

	2016		2015	
	Valores	% sobre AL médio	Valores	% sobre AL médio
Despesas com comissões	241	1,04%	1.063	3,53%
Despesas de condomínios	741	3,21%	324	1,08%
Outras despesas de imóveis	70	0,31%	-	-
Total	1.052	4,56%	1.387	4,76%

b. Outras despesas

Despesas administrativas	2016	% sobre AL médio	2015	% sobre AL médio
Taxa de administração/gestão/controladoria	148	0,64%	131	0,44%
Despesas com auditoria/consultoria	47	0,20%	51	0,17%
Despesas com Cetip/Selic	17	0,07%	13	0,04%
Taxa de custódia	27	0,12%	28	0,09%
Despesas com IR	36	0,16%	28	0,09%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,06%	10	0,04%
Outras despesas administrativas	64	0,28%	21	0,07%
Total:	352	1,52%	282	5,55%

c. Remuneração da Administradora e do Custodiante

i. Administradora

A Administradora faz jus ao recebimento de taxa de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e bem como pelos serviços de escrituração de cotas, mensalmente, calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$TA_{total} = TA_i + TA_{ii} + TA_{iii} + TA_{iv} + TA_v + TA_{vi}$$

onde:

TA_{total} = Taxa de Administração.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

TAi = parcela da taxa de administração, devida à Administradora, equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do último dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo a primeira no último dia útil do mês da primeira integralização de cotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.

TAii = parcela da taxa de administração, devida a Oliveira Trust Servicer S.A., pela prestação de serviços de controladoria, equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do último dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo a primeira no último dia útil do mês da primeira integralização de quotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.

TAiii = parcela da taxa de administração, devida à Administradora, cobrada a partir da data da primeira integralização, para implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral Extraordinária, será devida uma remuneração adicional, previamente aprovada pelos cotistas, equivalente a R\$ 0,5 por hora-homem de trabalho dedicado à tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega de "relatório de horas" enviado aos cotistas;

TAiv = parcela da taxa de administração, devida à Administradora pela prestação de serviços de custódia e escrituração equivalente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do último dia útil de cada mês, a ser paga mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo a primeira no último dia útil do mês da primeira integralização de cotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.

TAv = parcela da taxa de administração, devida ao Gestor pela prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo equivalente a R\$ 0,5 mensais, a ser paga nas mesmas datas da taxa de administração.

TAvi = parcela da taxa de administração, devida à Administradora, pelo serviço de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo equivalente a 0,01% do patrimônio líquido subscrito no âmbito da oferta restrita, a qual deverá ser paga no último dia útil do mês da primeira integralização de cotas no Fundo.

12 Alterações no Regulamento

Em 25 de novembro de 2015 entrou em vigor a Instrução CVM nº 571, que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e obrigou a adaptação dos Fundos de Investimento Imobiliários nos termos da norma.

Por conta das mudanças propostas pela Instrução acima, o Regulamento do Fundo foi alterado em 28 de setembro de 2016.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13 Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota e do patrimônio do Fundo, envio de extrato mensal aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências.

14 Informações Tributárias

a. Imposto de Renda

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

b. Imposto sobre operações financeiras (Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007)

O art. 32 do Decreto 6.306/07 determina a incidência do IOF, à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado ao percentual de rendimento da operação, em função do prazo de aplicação. Esse limite percentual decresce a medida que aumenta o número de dias incorridos entre a aplicação e o resgate de cotas, conforme tabela anexa ao decreto 6.306/07. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data de aplicação, não haverá cobrança do IOF.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Além dos serviços prestados pela Administradora, conforme nota 11 e 12, todas as cotas emitidas pelo Fundo, seniores e subordinadas, foram adquiridas por outro fundo gerido pelo Gestor.

Os imóveis que integram a carteira do Fundo foram adquiridos de empresas relacionadas ao Gestor.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo não apresentava demandas judiciais classificadas com probabilidade de perda “possível” ou “provável”.

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes que afetem ou possam afetar a independência necessária à execução do trabalho de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral realizada em 04 de janeiro de 2017, os Cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberam, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

(i) Aprovar a amortização das cotas seniores no valor de R\$ 1.991 (e pagamento de rendimentos no valor de R\$ 480, a serem pagos diretamente aos cotistas seniores, conforme preconiza o artigo 30 do Regulamento, na presente data.

(i) Autorizar a adoção, pela Instituição Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, das medidas necessárias ao cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral.

* * *

José Alexandre de Freitas
Diretor Responsável
CPF: 008.991.207-17

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC RJ - 084173/O - 1