



Fundo de Investimento imobiliário Polo Estoque II-Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 18.497.672/0001-10)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Balanço patrimonial	6
Demonstração do Resultado	7
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstrações dos Fluxos de Caixa – método direto	9
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II – Responsabilidade Limitada

(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 (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 2025 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 a seguir intitulada “Responsabilidades 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.

Ênfase

Desenquadramento da carteira do Fundo

Chamamos atenção ao balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, quanto ao fato do Fundo não possuir investimentos em (i) Unidades Autônomas, de forma preponderante; (ii) ações e/ou quotas representativas do capital de sociedades que tenham como objeto social a realização de atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, bem como direitos de participação nessas sociedades; e (iii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Ativos Imobiliários). Desta forma, o Fundo está desenquadrado em relação ao que determina o seu regulamento em relação a natureza dos ativos. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Títulos de Renda Fixa – Letras Financeiras do Tesouro

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº 4, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía R\$ 775 mil, o equivalente a 81,92% de seu Patrimônio Líquido, investido em Títulos Públicos representados por Letras Financeiras do Tesouro (“LFT”). Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a valorização, a existência e a realização desses ativos e, por esse motivo, foram tratados como assuntos relevantes.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram: (i) conciliação contábil da carteira do Fundo; (ii) exame de existência sobre a totalidade dos ativos por meio do extrato de custódia; (iii) recalculamos a valorização dos investimentos; (iv) avaliamos a liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para valorização e validação da existência dos ativos e o resultado obtido em 31 de dezembro de 2025, foram aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras:

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 Administração 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam 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 Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade

de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. 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 os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de março de 2025.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro

Contador CRC 1SP-273.332/O-9

Fundo de Investimento Imobiliario Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		<u>947</u>	<u>100,11%</u>	<u>900</u>	<u>103,81%</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>172</u>	<u>100,10%</u>	<u>899</u>	<u>103,63%</u>
Disponibilidade		<u>3</u>	<u>0,32%</u>	<u>6</u>	<u>0,63%</u>
Banco Conta Movimento		3	0,32%	6	0,63%
Operações Compromissadas	4.i	<u>169</u>	<u>17,86%</u>	<u>893</u>	<u>103,00%</u>
Letras do Tesouro Nacional		169	17,86%	-	0,00%
Letras Financeiras do Tesouro		-	0,00%	893	103,00%
Títulos de Renda Fixa		<u>775</u>	<u>81,92%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Letras Financeiras do Tesouro		775	81,92%	-	0,00%
Despesas Antecipadas		<u>-</u>	<u>0,00%</u>	<u>1</u>	<u>0,12%</u>
Taxa de Fiscalização CVM		-	0,00%	1	0,12%
Total do Ativo		<u>947</u>	<u>100,11%</u>	<u>900</u>	<u>103,81%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>1</u>	<u>0,11%</u>	<u>33</u>	<u>3,81%</u>
Valores a pagar		<u>1</u>	<u>0,11%</u>	<u>33</u>	<u>3,81%</u>
Taxa B3/SELIC		1	0,11%	1	0,12%
Crava-Cotas		-	0,00%	27	3,11%
Auditoria Externa		-	0,00%	5	0,58%
Total do Passivo		<u>1</u>	<u>0,11%</u>	<u>33</u>	<u>3,81%</u>
Patrimônio Líquido		<u>946</u>	<u>100,00%</u>	<u>867</u>	<u>100,00%</u>
Lucros/ (prejuízos) acumulados		946	100,00%	867	100,00%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u>947</u>	<u>100,11%</u>	<u>900</u>	<u>103,81%</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliario Polo Estoque II

Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(6)	(235)
ITBI		(6)	-
Resultado com venda de imóveis		-	(234)
Seguros		-	(1)
Resultado títulos de renda fixa		52	-
Resultado com LFT		52	-
Cotas de fundos de investimento		-	1
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		-	1
Resultado com operações compromissadas		54	54
Resultado com Letras do Tesouro Nacional		70	69
Despesas tributárias		(16)	(15)
Demais receitas		27	141
Reversão de provisões		27	33
Resultado com outras rendas operacionais		-	108
Demais despesas	10	(48)	(132)
Advogados		(20)	(24)
Taxa B3/SELIC		(15)	-
Outras despesas		(5)	(50)
Cartório		(4)	-
Taxa de fiscalização CVM		(4)	-
Crava-cotas		-	(27)
Taxa de administração		-	(23)
Auditoria e custódia		-	(8)
Resultado líquido do exercício / período		79	(171)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Polo

Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores M

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Lucros/ (prejuízos)</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2023		1.038	1.038
Resultado líquido do exercício		(171)	(171)
Em 31 de dezembro de 2024	8	867	867
Resultado líquido do exercício		79	79
Em 31 de dezembro de 2025	8	946	946

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliario Polo Estoque II

Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com operações compromissadas	54	55
Advogados	(20)	(24)
Taxa B3/SELIC	(14)	(24)
Auditoria externa	(8)	-
Cartório	(4)	-
Taxa de fiscalização CVM	(3)	-
Taxa ANBIMA	(1)	-
Tarifas bancárias	(1)	-
Escritura	(1)	-
Outras receitas operacionais	-	108
Despesa com imóveis	-	(18)
Demais recebimentos e pagamentos	-	(31)
Creditos a identificar	-	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	2	63
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de títulos de renda fixa	(729)	-
Receita com venda de imóveis	-	593
Caixa líquido das atividades de investimento	(729)	593
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(727)	656
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	899	243
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	172	899
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(727)	656

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust” ou “Administradora”), foi constituído em 30 de maio de 2014, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da resolução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

A classe tem como público-alvo investidores qualificados.

A classe tem por objetivo 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, inclusive os localizados em qualquer parte do território nacional, sem restrição quanto à aquisição de imóveis gravados com ônus reais.

Contudo, o Fundo encontra-se, atualmente, em processo de liquidação, de modo que, neste momento, não há estratégia voltada à aquisição de novos ativos imobiliários, sendo os esforços concentrados na gestão e desinvestimento dos ativos remanescentes.

A carteira do Fundo é composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 20 de março de 2026.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

3 Descrição das políticas materiais

a. Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d) 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 são adquiridos pela classe, tendo como premissa que a classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os investimentos em cotas de sociedades de propósito imobiliário são inicialmente reconhecidos ao seu valor justo de aquisição e, posteriormente, avaliados a valor justo com base no Pronunciamento Técnico CPC 48 emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Por ocasião do encerramento do exercício social da classe, as cotas da investida detidas pela classe são mensuradas pelo valor justo das cotas da investida, apurado com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por avaliador independente.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas companhias investidas são reconhecidos diretamente no resultado da classe, na proporção de sua participação.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

f) Outros ativos e passivos (circulantes 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). 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).

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão assim representados:

	2025	2024
Conta Banco Movimento	3	6
Operações compromissadas	169	893
Total	172	899

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representadas:

	2025	2024
Valor de compra	169	893
Valor de revenda	169	893
Taxa da operação (% a.d.)	0,06	0,05
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LTN	LFT

(ii) Títulos públicos federais

	Exercício	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Letras Financeiras do Tesouro	2025	43	775	Acima de 365 dias

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

5 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento de riscos

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.

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 da classe.

b) Fatores de riscos

Risco de mercado

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.

Risco 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.

Risco de 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,

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

6 Instrumentos Financeiros Derivativos

Até 100% do patrimônio líquido do Fundo pode ser investido em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações com derivativos.

7 Patrimônio Líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais. As cotas conferem iguais direitos e obrigações aos cotistas.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

O 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 um real.

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.

As cotas seniores da primeira emissão subscritas serão integralizadas ao longo da vida do Fundo, de acordo com as chamadas de capital que vierem a ser realizadas pela administradora do Fundo, nos termos previstos nos compromissos de investimento. Foram integralizadas inicialmente, 25.462.958 cotas seniores e 250.000 cotas subordinadas, perfazendo o montante de 25.712.958 de cotas emitidas em 23 de maio de 2014, no valor de R\$ 25.713. O montante de R\$ 250 equivalente às cotas subordinadas foi consumido pelo prejuízo do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

Em 24 de junho de 2020, houve a atualização do regulamento não sendo mais estipulado benchmark para as cotas seniores.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Não houve subscrição e/ou integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

(ii) 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.

Não houve amortizações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

(iii) Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

b) Ambiente de negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na forma escritural. As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

c) Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

	2025	2024
Resultado contábil do exercício	79	(171)
(+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa	(78)	(126)
(+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa	(4)	288
Resultado conforme regime de caixa*	(3)	(9)
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	-	-
Rendimentos pagos do exercício atual	-	-
Total dos rendimentos distribuídos	-	-
Percentual distribuído	0,00%	0,00%

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

d) Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2025	0,0145	5,89%
31 de dezembro de 2024	0,0133	(16,35%)

(*) Valores expressos em reais.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão: Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
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.
Tesouraria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

9 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Advogados	20	2,25%	24	2,79%
Taxa B3/SELIC	15	1,69%	21	2,44%
Cartório	4	0,45%	18	2,09%
Taxa de fiscalização CVM	4	0,45%	3	0,35%
Auditoria externa	3	0,34%	8	0,93%
Taxa ANBIMA	1	0,11%	-	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,11%	1	0,12%
Crava cotas	-	0,00%	27	3,14%
Taxa de administração	-	0,00%	23	2,67%
Taxa de gestão	-	0,00%	3	0,35%
Outras despesas operacionais	-	0,00%	3	0,35%
Despesas com registradora	-	0,00%	1	0,12%
Total	48	5,40%	132	15,35%
Patrimônio líquido médio	887		860	

a) Remuneração do Administrador, do gestor e do custodiante

A administradora receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de escrituração das cotas, mensalmente, uma taxa de administração (“taxa de administração”), calculada e paga conforme a seguinte fórmula:

$$T_{\text{Total}} = T_{\text{Ai}} + T_{\text{Aii}} + T_{\text{Aiii}} + T_{\text{Aiv}} + T_{\text{Av}} + T_{\text{Avi}}$$

onde:

T_{Total} = taxa de administração.

T_{Ai} = parcela da taxa de administração, devida à administradora, equivalente a 0,12% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

TAii = parcela da taxa de administração, devida à Oliveira Trust Servicer S.A., pela prestação de serviços de controladoria, equivalente a 0,04% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12, 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\$ 2,25.

TAiii = parcela da taxa de administração, devida à administradora, cobrada a partir da data da primeira integralização, para implementação das decisões tomadas em assembleia geral extraordinária, será devida uma remuneração adicional, previamente aprovada pelos cotistas na referida assembleia geral extraordinária, equivalente a R\$ 0,5 por hora-homem de trabalho dedicado à tais atividades, pagas 5 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% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12, 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\$ 2,25. Este item TAiv será acrescido de R\$ 2,5 caso o Fundo tenha, em qualquer momento, mais de 10 cotistas.

TAv = parcela da taxa de administração, devida à gestora pela prestação de serviços de gestão da carteira do fundo equivalente a R\$ 0,5 mensais, 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. Os valores previstos nos itens acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir de 1º de abril de 2014.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da taxa de administração devido. A taxa de administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) auditoria independente, e (ii) consultorias especializadas contratadas com terceiros, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos no regulamento.

(i) Taxa de performance

Não haverá cobrança de taxa de performance.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

10 Atos societários

Em 26 de junho de 2025, a Administradora aprovou a alteração do Regulamento do Fundo, com fundamento no artigo 52, inciso I, da Resolução CVM nº 175, com o objetivo de adequar o regulamento às disposições da referida norma.

A alteração contemplou a reorganização do Regulamento, que passou a ser estruturado em Parte Geral e Anexo Descritivo, mediante a incorporação das matérias sujeitas à adaptação obrigatória, nos termos do artigo 135 da Resolução CVM nº 175 e do Ofício Circular Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. Em decorrência dessa adaptação, o Fundo passou a adotar a denominação “Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada”.

Em 26 de maio de 2025, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, com a presença da totalidade dos cotistas, sendo dispensada a convocação prévia, nos termos do Regulamento.

Na assembleia, os cotistas aprovaram, por unanimidade e sem ressalvas, as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, apresentadas pela Administradora, autorizando-a a praticar todos os atos necessários ao cumprimento da deliberação.

11 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre A classe:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

12 Informações tributárias

A classe, 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 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, 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 retida 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%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da classe.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora e custodiante	Taxa de administração e taxa de custódia
Oliveira Trust Servicer S.A.	Controladora	Taxa de controladoria
Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II Responsabilidade Limitada

CNPJ: 18.497.672/0001-10

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

14 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes SS relacionados aos Fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. 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.

15 Demandas judiciais

Informamos que nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não tivemos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

16 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável
CPF: 008.991.207-17