

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. CNPJ no 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil
T +55 11 3886-5100

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.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2021, o desempenho de 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 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.

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 os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Estoque de imóveis a comercializar

(Conforme Nota Explicativa no 5, “Ativos de natureza imobiliária”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de unidades habitacionais (apartamento) de empreendimento construídos para venda, que estão avaliadas ao seu valor de custo haja visto ser menor do que o valor realizável líquido conforme apurado através análise do mercado. Em 31 de dezembro de 2021, o valor de custo desses investimentos é de R\$ 1.628 mil e R\$ 9.200 mil de valores a receber referente a vendas de parte dessas unidades imobiliárias, que equivalem a 68,88% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, valorização e a realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificação das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão amostral dos laudos para a análise do valor recuperável dos imóveis. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos na comparação de mercado; **(iv)** análise do memorando com a conclusão dos especialistas; **(v)** análise dos contratos e liquidação financeira por amostragem das compras e vendas dos empreendimentos imobiliários realizadas durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações contábeis registradas e as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação do estoque de imóveis a comercializar e o respectivo resultado obtido no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 8.v - Política de distribuição dos resultados e nº 6.b. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8.v e nº 6.b.iv às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administração 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.

Responsabilidade 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:

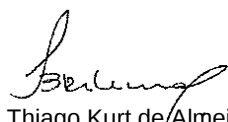
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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;
- Concluímos 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.

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 financeiras 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, 31 de março de 2022.



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

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.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais)

Nota	2021		2020	
	Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo circulante				
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	5.329	33,90%	8.858	28,96%
Disponibilidade	4.a	258	2.195	7,18%
Operações compromissadas	4.a.i	2.879	4.457	14,57%
Letras Financeiras do Tesouro		2.879	-	0,00%
Notas do Tesouro Nacional		-	4.457	14,57%
Cotas de fundos de investimento	4.a.ii	2.192	2.206	7,21%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra		2.192	2.206	7,21%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		10.833	22.668	74,12%
Estoques	5.a	1.628	15.638	51,13%
Imóveis acabados		1.628	15.638	51,13%
Realização		9.205	7.030	22,99%
Valores a receber		9.205	7.030	22,99%
Contas a receber por vendas de imóveis	5.b	9.627	7.452	24,37%
(-) Provisão para perdas no valor recuperável	5.b.i	(427)	(427)	(1,40%)
Reembolsos a receber		5	5	0,02%
Total do ativo		16.162	31.526	103,08%
Passivo circulante				
Valores a pagar		442	942	3,08%
Lucros a distribuir	8.a.v	387	575	1,88%
Outros valores a pagar		27	27	0,09%
Taxa B3/SELIC		8	3	0,01%
Créditos a identificar		7	306	1,00%
Taxa de fiscalização CVM		7	7	0,02%
Consultoria		4	4	0,01%
Taxa de gestão		2	-	0,00%
Auditoria		-	20	0,07%
Total passivo		442	942	3,08%
Patrimônio líquido	8	15.720	30.584	100,00%
Cotas integralizadas		7.021	23.987	78,43%
Constituição de reservas		8.699	6.597	21,57%
Total do passivo e patrimônio líquido		16.162	31.526	103,08%

As notas explicativas da administração são parte integrante 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.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota	2021	2020
Composição do resultado do exercício			
Imóveis em estoque		4.249	1.801
Receita de venda de imóveis	5.b	18.863	10.978
Custo dos imóveis vendidos	5.a.iii	(14.010)	(7.948)
Despesa com manutenção e conservação	5.a.iv	(604)	(712)
Distrato	5.b	-	(210)
Reversão de valores a receber referente a vendas de imóveis	5.b	-	(307)
Outros ativos financeiros		148	23
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4.a.i	55	9
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.a.ii	93	14
Demais receitas		-	150
Outras reversões de provisões operacionais		-	141
Demais receitas		-	9
Total das receitas		4.397	1.974
Demais despesas	10	(457)	(326)
Taxa de administração		(165)	(144)
Cartório		(64)	(29)
Taxa de custódia		(47)	(37)
Taxa de controladoria		(47)	(24)
Tributárias		(31)	(5)
Auditoria externa		(25)	(38)
Advogados		(24)	(5)
B3/SELIC		(14)	(15)
Taxa de gestão		(10)	(15)
Outras despesas		(30)	(14)
Total do resultado do exercício		3.940	1.648
Quantidade de cotas		65.361.975	65.361.975
Resultado líquido por cota		0,06	0,03

As notas explicativas da administração são parte integrante 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.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações dos ativos líquidos atribuíveis aos cotistas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas integralizadas	Reservas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019		16.285	5.524	-	21.809
Incorporação Polo Estoque I - FII	12	7.702	-	-	7.702
Resultado líquido do exercício		-	-	1.648	1.648
Distribuição de rendimentos - cotas seniores	8.a.v	-	-	(575)	(575)
Constituição de reservas		-	1.073	(1.073)	-
Em 31 de dezembro de 2020	8	23.987	6.597	-	30.584
Amortização de cotas	8.a.ii	(16.966)	-	-	(16.966)
Resultado líquido do exercício		-	-	3.940	3.940
Distribuição de rendimentos	8.a.v	-	-	(1.838)	(1.838)
Constituição de reservas		-	2.102	(2.102)	-
Em 31 de dezembro de 2021	8	7.021	8.699	-	15.720

As notas explicativas da administração são parte integrante 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.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento pela venda de imóveis destinados à venda	16.688	7.782
Rendas de cotas de fundo de investimento	55	14
Rendas com compromissadas	93	9
Pagamentos e recebimentos de despesas com imóveis	(604)	(732)
Pagamento de taxa de administração	(165)	(162)
Pagamento de taxa de controladoria	(47)	(34)
Pagamento de taxa de custódia	(47)	(43)
Pagamento de auditoria	(45)	(18)
Pagamento de tributos	(31)	(5)
Pagamento de advogados	(24)	(5)
Pagamento de taxa de gestão	(8)	(12)
Créditos a identificar	(299)	299
Demais recebimentos e pagamentos	(103)	(39)
Caixa líquido das atividades operacionais	15.463	7.054
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(16.966)	-
Distribuição de rendimentos	(1.451)	-
Distribuição de rendimentos (Remuneração do benchmark cotas seniores)	(575)	-
Integralização de cotas via incorporação	-	1.801
Caixa líquido das atividades de financiamento	(18.992)	1.801
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.529)	8.855
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	8.858	3
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	5.329	8.858
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.529)	8.855

As notas explicativas da administração são parte integrante 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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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” ou “administradora”), foi constituído sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores (“Instrução CVM 472”).

Em assembleia geral ordinária de cotistas, realizada em 29 de maio de 2020, foi deliberado sobre a incorporação, por este Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque – FII inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.665.312/0001-29 (“Polo Estoque FII”), ambos administrados pela administradora (“incorporação”), realizada no fechamento do dia 29 de junho de 2020 (“data da incorporação”), conforme notas explicativas nº 11.v e 12.

O Fundo é destinado a investidores qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

O Fundo 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, ou, ainda, a realização de investimentos nos demais ativos referidos nos artigos 45 e 46 da Instrução CVM 472.

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 da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Base para 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2022.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas 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 reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente 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 2021 e 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata 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 pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo 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.

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

e) 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 por operações compromissadas e cotas de fundo de investimento.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: 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 utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta por contas a receber por venda de imóveis.

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

f) Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. 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 destinado à venda, 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.

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

g) Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis ("impairment")

A administração do Fundo verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem perda de valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

h) Contas a receber por venda de imóveis

Refere-se aos recebíveis ao qual o fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda de imóveis destinados a venda, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

i) 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. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

j) 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).

k) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**a. Caixa e equivalente 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 2021 e 2020 estão assim representados:

	2021	2020
Bancos (*)	258	2.195
Operações compromissadas (i)	2.879	4.457
Cotas de fundos de investimento (ii)	2.192	2.206
Total	5.329	8.858

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo incorporou R\$ 1.800 do Polo Estoque I FII conforme nota explicativa nº 13.

(i.) Operações compromissadas

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

	2021	2020
Valor de compra	2.879	4.457
Valor de revenda	2.880	4.457
Taxa da operação (% a.d.)	0,04%	0,01%
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LFT	NTN

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 55 (2020: R\$ 9) apropriados como rendimento de operações compromissadas, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em operações compromissadas”.

(ii.) Cotas de fundo de investimentos

	2021		
	Valor da cota		
Fundos de investimento	Quantidade	(em Reais)	Valor de mercado
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	173.489,83	12,66	2.192
Total	173.489,83		2.192

2020

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Fundos de investimento	Valor da cota		
	Quantidade	(em Reais)	Valor de mercado
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	181.843,53	12,14	2.206
Total	181.843,53	12,14	2.206

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 93 (2020: R\$ 14) apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa”.

5 Ativos de natureza imobiliária**a) Estoque****i. Descrição das características dos ativos imobiliários**

O Fundo detém ativos imobiliários, em geral, unidades compostas por apartamentos de empreendimentos residenciais recém-construídos para venda.

ii. Relação dos imóveis

As unidades imobiliárias disponíveis para venda estão apresentadas abaixo:

Empreendimentos	Endereço / unidade	Matrícula	Metragem	Estágio	Custo em 2021	Custo em 2020
Beach Park - Bl 5 - Apto 502*	Via Local, 27 - Porto das Dunas	20172	280,78	Acabado	509	509
Beach Park - Bl 6 - Apto 301*	Via Local, 27 - Porto das Dunas	20191	280,78	Acabado	403	403
Ed.Antares - Apto.301	Avenida Qd. 54-A	106419	178,22	Acabado	315	315
Visage.O - Apto 2201	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	250729	72,31	Acabado	226	226
Visage.S - Apto.803	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	198072	62,93	Acabado	175	175
Premier.B L' Adresse- apto 1100 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, Lt 02 Pedro Ludovico	223962	265,94	Acabado	-	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2100 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, Lt 02 Pedro Ludovico	223962	265,94	Acabado	-	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2400 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, Lt 02 Pedro Ludovico	223962	265,94	Acabado	-	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2700 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, Lt 02 Pedro Ludovico	223962	265,94	Acabado	-	1.148

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Premier.B L' Adresse- apto 2800 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	223962	265,94	Acabado	-	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2900 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	223962	265,94	Acabado	-	1.148
Premier.B L' allure- apto 1601 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	223962	200,79	Acabado	-	855
Premier.B L' allure- apto 1801 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	223962	200,79	Acabado	-	855
Premier.B L' allure- apto 3201 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	223962	200,79	Acabado	-	855
Premier.B L' allure- apto 501 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	223962	200,79	Acabado	-	855
Lessence - Apto.803	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	93235	97,08	Acabado	-	366
Lessence - Apto.1003	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	93240	97,08	Acabado	-	359
Lessence - Apto 2201	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	93240	96,85	Acabado	-	350
Oeste Tower Residence, Apto. 2001	Avenida A, nº555, Lt.22/22A/22B/23A/23B/23C, Qd. G-0, Setor Oeste, Goiânia-GO	200096	168,87	Acabado	-	350
Lessence - Apto.501	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	68237	96,85	Acabado	-	346
Edifício Praia Grande bl b apto 502	Avenida E Ruas 61 e 62, bq B- 17 lt 1/12 - Jardim Goiás	44675	107,2	Acabado	-	340
Visage.O - Apto.2001	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	250721	72,31	Acabado	-	220
Visage.O - Apto.201	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	250725	72,31	Acabado	-	210
Visage.S - Apto.2201	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	257788	70,79	Acabado	-	206
Visage.S - Apto.1401	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	198072	70,79	Acabado	-	175
Beach Park - Bl 6 - Apto 102	Via Local, 27 - Porto das Dunas	20203	280,87	Acabado	-	405
Beach Park - Bl 7 - Apto 102	Via Local, 27 - Porto das Dunas	20204	280,78	Acabado	-	375
Total					1.628	15.638

iii. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 está a seguir apresentada:

Saldo em 31 de dezembro de 2019**21.894**

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(+) Incorporação de imóveis (i)	1.692
(-) Baixa dos custos dos imóveis vendidos	(7.948)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	15.638
(-) Baixa dos custos dos imóveis vendidos	(14.010)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.628

(i) Imóveis incorporados do Polo Estoque I em 29 de junho de 2020, conforme notas explicativas nº 11.v e 12.

iv. Despesas com imóveis

As despesas com manutenção e conservação dos imóveis são aquelas necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme a seguir:

Despesas com imóveis	2021	2020
Condomínio	390	509
IPTU	72	155
Outras despesas de imóveis (i)	64	13
Manutenção de imóveis	32	39
Comissões	30	20
Laudo de avaliação	12	3
Consultoria imobiliária	4	-
Reversão de despesas com imóveis (ii)	-	(27)
Total	604	712

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o montante de R\$ 64 refere-se a gastos com ITBI das unidades bloco 6 apt 301 e 102, bloco 5 apt 502 e bloco apt 102, o empreendimento Beach Park.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o montante de R\$ 13 refere-se ao distrato da unidade 1.001 do bloco C do empreendimento Total Life registrados como “Outros valores a pagar”.

(ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o montante de R\$ 27 refere-se a reversão de despesas com condomínios R\$ 15, comissões R\$ 11 e IPTU R\$ 1 contabilizados indevidamente em exercícios anteriores.

v. Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis ("impairment")

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição conforme laudos de avaliação elaborados pela Engebanc utilizando o método

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

comparativo de dados de mercado. Os engenheiros Francinato Coelho e Manoel Germano Neto, registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, respectivamente, sob a identificação CREA 69.456/D-MG e 0619908475, foi responsável técnico pela avaliação.

b) Contas a receber por venda de imóveis

Segue abaixo a movimentação do saldo de contas a receber por venda de imóveis:

Saldo em 31 de dezembro de 2019	427
(+) Receita de venda de imóveis	10.978
(-) Recebimento por venda de imóveis	(7.782)
(+) Incorporação de contas a receber (i)	4.434
(-) Baixa de contas a receber incorporados (ii)	(88)
(-) Distrato de unidade vendida (iii)	(210)
(-) Baixa de contas a receber (ii)	(307)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	7.452
(+) Receita de venda de imóveis	18.863
(-) Recebimento por venda de imóveis	(16.688)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	9.627

(i) Imóveis incorporados do Polo Estoque I em 29 de junho de 2020, conforme notas explicativas nº 11.v e 12.

(ii) Baixa de contas a receber por venda de imóveis devido à ausência de expectativa para recebimento.

(iii) O montante de R\$ 210 refere-se ao distrato da unidade 1.001 do bloco C do empreendimento Total Life revertidos do contas a receber.

Compreendem os valores a receber relativos às vendas de unidades imobiliárias em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Empreendimentos	2021	2020
Premier L'adresse apto 2.400	1.503	-
Premier L'adresse apto 2.700	1.485	-
MHR - Ilha de Santorine apto 304 (i)	1.333	1.333
Premier L'adresse apto 2.800	1.131	-
Premier L'adresse apto 1.100	1.000	-
MHR - Ilha de Mikonos apto 304 (ii)	900	900
MHR - Ilha de Karpathos apto 304 (iii)	880	880
Beach Park - bloco 7 apto 102	425	-
Premier U apto 2.601 (nota 5.b.i)	407	407
Happy Praia apto 108 (iv)	204	204
Beach Park - bloco 6 apto 102	175	-
Visage S. apto 2.201	164	-
Premier V apto 4.201 (nota 5.b.i)	20	20
L'essence Energie apto 1.003	-	-

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Premier L'allure 3.301	-	1.195
Premier B apto 2.302	-	709
Premier V apto 2.902	-	700
Premier V apto 2.302	-	700
Visage S. apto 801	-	224
Total Life apto 905A	-	150
Premier V apto 3.102	-	30
Total	9.627	7.452

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o valor encontrava-se em processo de negociação de dívida em que, caso o acordo não fosse concretizado, ocorreria o distrato da venda cujo valor em aberto de R\$ 1.333, no qual o Fundo detém garantia inferior à dívida. O acordo foi concretizado e a primeira parcela e o cliente pagou a primeira parcela em 16/02/2022 no valor de R\$ 50.

(ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o valor encontrava-se em processo de negociação de dívida em que, caso o acordo não fosse concretizado, ocorreria o distrato da venda cujo valor em aberto de R\$ 900, no qual o Fundo detém garantia superior à dívida.

(iii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o valor encontrava-se em processo de negociação de dívida em que, caso o acordo não fosse concretizado, ocorreria o distrato da venda cujo valor em aberto de R\$ 880, no qual o Fundo detém garantia superior à dívida.

(iv) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o valor encontrava-se em processo de negociação de dívida em que, caso o acordo não fosse concretizado, ocorreria o distrato da venda cujo valor em aberto de R\$ 204, no qual o Fundo detém garantia superior à dívida.

O saldo a receber, referente às vendas realizadas, é corrigido por taxa acordada em cada contrato, até a definitiva data em que são firmados os contratos de financiamento pelos compradores dos imóveis, e o Fundo recebe o respectivo repasse.

Caso os compradores consigam financiamento inferior ao saldo a receber corrigido, o Fundo cobrará diretamente do comprador a devida diferença. Em casos de não pagamento do saldo devedor, a administração do Fundo tem por política requerer o distrato, retomando a propriedade do imóvel.

c) Provisão para perdas esperadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi mantida a provisão para perda esperada, constituída em exercícios anteriores, no valor de R\$ 427 (2020: R\$ 427) em análise efetuada pelo administrador, considerando a situação financeira, econômica do devedor e a probabilidade de recebimento do contrato de confissão de dívida.

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O saldo de R\$ 407, provisionado em 2019, refere-se à segunda parcela do instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel e outras avenças, sujeito à condição suspensiva, realizado pelo Fundo em relação à unidade 2.601 do empreendimento Premier Unique e R\$ 20 referentes em relação à unidade 4.201 do empreendimento Premier V.

Não foram constituídas novas provisões para perdas uma vez que, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os valores em aberto há mais de 360 dias encontravam-se sob renegociação de dívida e, para aqueles em que a renegociação não fosse concretizada, o distrato da venda, com a consequente recuperação do imóvel, seria o suficiente para compensar o saldo a receber em aberto.

6 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.

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

Riscos 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, 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.

Riscos de mercado

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotista

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

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

7 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 2021 e 2020, o Fundo não realizou operações com derivativos.

8 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

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve subscrição nem integralização de cotas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve incorporação do patrimônio líquido Polo Estoque I – FII conforme notas explicativas nº 11.v e 12 correspondente ao montante de R\$ 7.702.

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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, houve amortização de cotas no montante de R\$ 16.966 (2020: R\$ 0).

iii. Resgate

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

iv. Ambiente de negociação das quotas

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”).

v. 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.

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

	2021	2020
Lucro líquido contábil	3.940	1.648
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(14.712)	(7.806)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	13.953	7.645
Lucro conforme regime de caixa	3.181	1.487
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	1.838	575
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (ii)	575	-
Rendimentos pagos do exercício atual	1.451	-
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte(iii)	387	575
Percentual distribuído (iv)	57,78%	38,67%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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 2021.

- (ii) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi destinado o montante de R\$ 575 para distribuição de rendimento aos cotistas seniores, sendo pago durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Contudo, em 24 de junho de 2020, houve a atualização do regulamento não sendo mais estipulado benchmark para as cotas seniores. Apesar da remuneração paga aos cotistas seniores, os rendimentos remanescentes do primeiro semestre de 2020 foram retidos para recomposição do caixa do Fundo conforme nota explicativa nº 11.vi.
- (iii) A parcela de R\$ 387 liquidada em 07 de janeiro de 2022, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
- (iv) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo distribuiu 99,66% no primeiro semestre e 22,41% no segundo semestre pois o montante de R\$ 1.314 foi retido conforme deliberação em assembleia geral descrita na nota explicativa nº 19. Já no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apesar da remuneração dos cotistas seniores, os rendimentos do primeiro semestre de 2020 foram retidos para recomposição do caixa do Fundo conforme nota explicativa nº 11.vi.

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota (em Reais)	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2021	0,2405	22,74%
Em 31 de dezembro de 2020	0,4679	5,37%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 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.

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2021		2020	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	165	0,79%	144	0,55%
Cartório	64	0,31%	29	0,11%
Taxa de controladoria	47	0,23%	24	0,09%
Taxa de custódia	47	0,23%	37	0,14%
Tributos	31	0,15%	5	0,02%
Auditoria	25	0,12%	38	0,15%
Advogados	24	0,12%	5	0,02%
Taxa B3/SELIC	14	0,07%	15	0,06%
Taxa de fiscalização CVM	11	0,05%	9	0,03%
Bolsa de Valores	10	0,05%	-	0,00%
Taxa de gestão	10	0,05%	15	0,06%
Consultoria	1	0,00%	-	0,00%
Outras despesas administrativas	8	0,03%	5	0,02%
Total	457	2,20%	326	1,25%
Patrimônio líquido médio	20.800		25.955	

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

a) Remuneração da administradora, da gestora 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.

T_{Aii} = 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.

T_{Aiii} = 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;

T_{Aiv} = 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 T_{Aiv} será acrescido de R\$ 2,5 caso o Fundo tenha, em qualquer momento, mais de 10 cotistas;

T_{Av} = 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.

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 IGPM 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.

Não é devido à gestora qualquer taxa de performance relacionada à rentabilidade das cotas.

Não é cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

b) Reversão de outras despesas operacionais

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, houve reversões de provisões conforme demonstrado abaixo e está divulgado na demonstração de resultado como “reversão de provisões operacionais”. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve reversão de despesas.

	Valores em 2020
Auditoria	18
B3/Selic	13
Consultoria	85
Controladoria	7
Demandas judiciais	15
Taxa de gestão	3
	141

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

i. Em assembleia geral ordinária de cotistas, realizada em 04 de maio de 2021, foram aprovadas, por unanimidade e sem quaisquer restrições, as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pela instituição administradora, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro 2020.

ii. Em assembleia geral de cotistas, realizada em 15 de junho de 2021, os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições por:

- (i) Aprovar a amortização das cotas seniores no valor de R\$ 2.643 e pagamento de rendimentos no valor de R\$ 1.357, paga diretamente aos cotistas seniores, conforme preconiza o artigo 41 do regulamento, até o dia 18 de junho de 2021.

iii. Em assembleia geral de cotistas, realizada em 31 de agosto de 2021, os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições por:

- (i) Aprovar a amortização das cotas seniores no valor de R\$ 4.000, paga diretamente aos cotistas seniores, conforme preconiza o artigo 41 do regulamento, até o dia 10 de setembro de 2021.

iv. Em assembleia geral de cotistas, realizada em 26 de outubro de 2021, os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições por:

- (i) Aprovar a amortização das cotas seniores no valor de R\$ 3.000, totalizando a distribuição advinda exclusivamente do Principal, paga diretamente aos cotistas seniores, conforme preconiza o artigo 41 do regulamento, até o dia 01 de novembro de 2021.

v. Em assembleia geral ordinária de cotistas, realizada em 29 de maio de 2020, foi deliberado sobre a incorporação, por este Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.665.312/0001-29 (“Polo Estoque FII”), ambos administrados pela administradora (“incorporação”), realizado no fechamento do dia 29 de junho de 2020 (“data de incorporação”); e a autorização à administradora e à gestora, conforme o caso, para que pratiquem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações desta assembleia.

vi. Em assembleia geral ordinária de cotistas, realizada em 26 de junho de 2020, foi deliberado sobre (i) a retenção dos valores referentes à distribuição do primeiro semestre de 2020, em função da necessidade da utilização dos recursos para a recomposição de caixa do Fundo para os próximos meses; e (ii) a autorização ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, para que

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

praticuem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações desta assembleia geral de cotistas.

vii. Em assembleia geral ordinária de cotistas, realizada em 28 de julho de 2020, foi deliberado sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela instituição administradora, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

12 Evento societário - incorporação

Os saldos dos ativos e passivos do fundo Polo Estoque I FII (fundo incorporado), em 29 de junho de 2020, transferidos para o Fundo (fundo incorporador), na mesma data, estão demonstrados abaixo:

Ativos	7.885	Passivos	183
Disponibilidades	1.800	Consultoria	64
Contas a receber por venda de imóveis	4.434	Créditos a identificar	60
(-) Reembolsos a pagar para compradores de imóveis	(46)	Advogados	15
Outros valores a receber	5	Comissões	12
Estoque de imóveis acabados	1.692	Taxa de administração	9
		Taxa de controladoria	7
		Outros valores a pagar	16
		Patrimônio líquido	7.702
		Cotas integralizadas	4.702
		(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(15)
		Lucros e prejuízos acumulados	3.015

13 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - as demonstrações financeiras;
 - o relatório do auditor independente; e

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14 Informações tributárias

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 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%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios de 2021 e 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2021	2020
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa Passivo	165 -	144 -
Oliveira Trust Servicer S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	Despesa Passivo	47 -	24 -

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa Passivo	47 -	37 -
Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa Passivo	10 2	15 -

16 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 Grant Thornton Auditores Independentes 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.

17 Demandas judiciais

O processo distribuído sob o nº 129619-42.2016.8.09.0051 foi ajuizado em 12 de abril de 2016. Trata-se de Ação de Recuperação Judicial do Grupo TCI, em que o Fundo é arrolado como credor do valor de R\$ 26.994. O Fundo, por sua vez, apresentou impugnação de crédito questionando sua inclusão na lista de credores do Grupo TCI mas até a data da Assembleia de Credores a respeito do Plano de Recuperação Judicial do Grupo TCI nenhuma decisão judicial definitiva a respeito da situação do Fundo havia sido proferida.

Somada a discussão sobre a existência de crédito em favor do Fundo, decisões proferidas nos autos do processo de recuperação, e sujeitas a julgamento de recursos, cautelarmente impediram a realização de negócios relativos aos imóveis de propriedade do Fundo, anteriormente alienados pelo Grupo TCI, a partir de 19 de julho de 2017. No Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores em março de 2019 e homologado pelo Juiz da Recuperação Judicial em 31 de julho de 2019 após parecer favorável do Ministério Público datado de 28 de junho de 2019, restou reconhecido pelo Grupo TCI

“de forma irretratável e irrevogável, a plena validade, vigência e eficácia de todas as operações de compra e venda firmadas com terceiros, mesmo que na condição de credores, neste último caso, se tiver impugnação de crédito pendente de julgamento final e transitada em julgado, e que tenham sido consubstanciadas em instrumentos particulares ou públicos de compra e venda de imóveis ou promessa de compra e venda de imóveis com cláusula de irretratabilidade, ou em instrumentos de efeitos semelhantes, reconhecendo o direito à plena posse e propriedade do(s) respectivo(s) comprador(es) sobre tais bens imóveis, desde que cumpridas as obrigações de ambas as partes dispostas nos documentos de compra e venda.”

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Assim, o Fundo deu seu voto afirmativo na assembleia de credores com a ressalva expressa da pendência de sua impugnação de crédito e o direito do Fundo sobre os Imóveis restou restituído sobre os bens imóveis discutidos na impugnação de crédito e na recuperação judicial restando apenas trâmites legais que devem ser cumpridos para solução final da questão em especial em relação a registros cartorários.

Não obstante, no âmbito da recuperação judicial, dois credores apresentaram recursos contra a homologação do Plano ocorrida em 1ª instância e, em um desses recursos, foi proferida decisão em dezembro de 2019 anulando a deliberação da assembleia de credores e determinando que seja feita uma nova publicação do Plano de Recuperação com o aditivo. A TCI já apresentou embargos de declaração contra essa decisão e aguarda-se definição pelas instâncias superiores.

Não obstante, o Fundo se compôs com a TCI e a impugnação de crédito em que se discutia a propriedade dos imóveis foi definitivamente encerrada, com quitação recíproca entre as partes e reconhecimento da plena titularidade e posse dos imóveis pelo Fundo. Assim, independente do status do plano de recuperação judicial da TCI, seu desfecho é indiferente para o Fundo.

O Fundo também é parte passiva no processo nº 0876206-98.2018.8.14.0301, perante o Tribunal de Justiça do Pará, cuja perda é estimada como possível. Trata-se de ação rescisória cominada com indenizatória, na qual a parte autora afirma que celebrou instrumento particular de compromisso de compra e venda com o Fundo, mas por uma série de problemas relacionados às rés, não conseguiu obter financiamento habitacional junto à CEF. Por este motivo, requer a rescisão do contrato, indenização por danos materiais, bem como compensação por danos morais. O valor da causa é de R\$ 106.

18 Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

A administradora e a gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

19 Eventos subsequentes

Em janeiro de 2022, a unidade 803 do empreendimento Visage Sudoeste, mensurada ao custo de R\$ 175, foi vendida pelo montante de R\$ 219 em relação ao qual R\$ 5 foram recebidos no

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. – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

ato da venda, R\$ 34 têm previsão para serem recebidos em fevereiro e R\$ 180 em abril de 2022.

Em fevereiro de 2022, a unidade 2.201 do empreendimento Visage Sudoeste mensurada ao custo de R\$ 226 foi vendida por R\$ 295 e a 502 do bloco 5 do empreendimento Beach Park ao custo de R\$ 509 vendida por R\$ 646. Em relação à primeira unidade, foi recebido o sinal de R\$ 47 e o recebimento do montante de R\$ 248 está previsto para maio de 2022. Sobre a segunda unidade, foi recebido o montante de R\$ 85 mil no ato da venda e o restante dividido em 2 parcelas, sendo a primeira de R\$ 289 com vencimento em março/2022 e a segunda de R\$ 272 em abril/2022.

- (i) Em assembleia geral de cotistas, realizada em 10 de fevereiro de 2022, após explanação e indicação da gestora sobre a necessidade da retenção dos valores a título de rendimentos para fins de reinvestimento e fazer frente às despesas do Fundo, os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberaram, por unanimidade de votos e em quaisquer restrições: Aprovar a rerratificação da ata de 31/08/2021, de modo que reste claro a retenção dos valores a serem pagos a título de rendimentos do Fundo na respectiva data, no momento total, de R\$ 1.314, os quais foram utilizados para fins de reinvestimento e fazer frente às despesas do Fundo.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17