

Demonstrações Financeiras

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FIL)

CNPJ 17.156.502/0001-09

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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, 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.

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 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5.b, em 31 de dezembro de 2022, o saldo dos certificados de recebíveis imobiliários era de R\$318.245 mil, que representava 87,01% do patrimônio líquido do Fundo e, durante o exercício, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de certificados de recebíveis imobiliários, o montante de R\$51.921 mil. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) realização do recálculo da valorização dos certificados de recebíveis imobiliários; (ii) análise do reconhecimento do resultado durante o exercício; (iii) confirmação externa dos ativos, na data-base de 31 de dezembro de 2022, por meio de envio de carta de circularização e inspeção amostral dos extratos de custódia; e (iv) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.b.ii) às demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado 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. Conforme divulgado na nota explicativa nº 9.a.v), em 31 de dezembro de 2022, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$54.435 mil, tendo sido pago o montante de R\$51.042 mil, dentro do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. O saldo remanescente, no montante de R\$3.393 mil, foi pago aos cotistas em 7 de fevereiro de 2023.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (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; e (b) confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9.a.v).

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora 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 do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 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 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'HFM', is positioned above the name of the signatory.

Henrique Furtado Maduro
Contador CRC-SP291892/O

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Balço patrimonial

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	2022		2021	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		187.424	51,24	102.044	27,54
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		28.044	7,67	11.120	3,04
Disponibilidade	4.a	3	0,00	2	0,00
Cotas de fundos de investimento	4.a	28.041	7,67	11.118	3,00
Títulos de renda fixa	4.b	1.845	0,50	-	0,00
Letras do tesouro nacional		1.845	0,50	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		157.535	43,07	90.924	24,54
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		23.017	6,29	36.901	9,96
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.a	23.017	6,29	36.901	9,96
Certificados de Recebíveis Imobiliários		132.407	36,20	54.020	14,58
Certificados de recebíveis imobiliários	5.b	132.573	36,25	52.401	14,14
Provisão para perdas por redução do valor recuperável	5.b	(166)	(0,05)	(52)	(0,01)
Garantia CRI	5.b	-	0,00	1.671	0,45
Valores a receber		90	0,03	2	0,00
Pendências a regularizar		-	0,00	2	0,00
Valores a receber		89	0,03	-	0,00
Taxa ANBIMA		1	0,00	-	0,00
Realização		2.021	0,55	1	0,00
Rendimentos a receber de cotas de FII		2.021	0,55	-	0,00
Liquidação cotas de fundo		-	0,00	1	0,00
Não Circulante		183.978	50,30	275.263	74,30
Realizável a Longo Prazo		183.978	50,30	275.263	74,30
Certificados de recebíveis imobiliários	5.b	185.672	50,76	275.910	74,47
Provisão para perdas por redução do valor recuperável	5.b	(1.694)	(0,46)	(647)	(0,17)
Total do ativo		371.402	101,54	377.307	101,84

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Balço patrimonial--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	2022		2021	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Passivo					
Circulante		5.650	1,54	6.822	1,84
Rendimentos a distribuir	9.a	3.393	0,93	4.021	1,09
Taxa de performance		1.728	0,47	2.394	0,65
Taxa de gestão		223	0,06	238	0,06
Auditoria		236	0,06	92	0,02
Taxa de custódia		32	0,01	34	0,01
Taxa de administração		32	0,01	34	0,01
Créditos a identificar		-	0,00	7	0,00
Taxa B3/SELIC		6	0,00	2	0,00
Total do passivo		5.650	1,54	6.822	1,84
Patrimônio líquido		365.752	100,00	370.485	100,00
Cotas integralizadas		373.622	102,15	373.622	100,85
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(9.165)	(2,51)	(9.165)	(2,47)
Reservas de lucros		1.295	0,36	6.028	1,63
Total do passivo e patrimônio líquido		371.402	101,54	377.307	101,84

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota	2022	2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.b	51.921	35.805
Provisão para perdas por redução do valor recuperável	5.b	(1.161)	(699)
Cotas de fundo de investimentos imobiliários	5.a	(263)	1.332
Proventos de rendimentos de cotas de FII		5.693	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		56.190	36.438
Outros ativos financeiros			
Rendas de Debêntures	4.c	-	1.239
Rendas com aplicações em operações compromissadas		-	452
Rendas com aplicações em letras do tesouro nacional		11	-
Rendas de cotas de fundos de investimento	4.a	2.713	1.246
Resultado de Títulos de renda fixa	4.b	-	971
Outras receitas/despesas operacionais		1	(3)
Resultado líquido de outros ativos financeiros		2.725	3.905
Outras despesas	11	(9.213)	(6.675)
Taxa de Performance		(4.859)	(3.074)
Taxa de gestão		(2.576)	(2.047)
Tributárias		(628)	(620)
Taxa de custódia		(368)	(293)
Taxa de administração		(368)	(292)
Correios		(45)	(86)
Auditoria externa		(236)	(85)
B3/SELIC		(72)	(46)
Taxa de fiscalização CVM		(40)	(42)
Bolsa de Valores		(12)	(34)
Despesa de comunicações		-	(22)
Despesa de publicações		-	(20)
Demais despesas		(9)	(14)
Resultado líquido do exercício		49.702	33.668
Quantidade de cotas		3.728.375	3.728.375
Resultado líquido por cota (em reais)		13,33	9,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Valores em milhares de reais)

		Cotas subscritas e integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reservas de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020		198.069	(3.678)	4.647	-	199.038
Integralização de Cotas no exercício	9.a	175.553	-	-	-	175.553
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	9.a	-	(5.487)	-	-	(5.487)
Resultado do exercício		-	-	-	33.668	33.668
(-) Distribuição de lucros	9.a	-	-	-	(32.287)	(32.287)
Reservas de lucros		-	-	1.381	(1.381)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021		373.622	(9.165)	6.028	-	370.485
Integralização de Cotas no exercício	9.a	-	-	-	-	-
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	9.a	-	-	-	-	-
Resultado do exercício		-	-	-	49.702	49.702
(-) Distribuição de lucros	9.a	-	-	-	(54.435)	(54.435)
Reservas de lucros		-	-	(4.733)	4.733	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022		373.622	(9.165)	1.295	-	365.752

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Amortização de principal/juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	112.301	105.275
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(50.821)	(244.283)
Recebimento garantia CRI	2.178	-
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimento imobiliário	3.678	11.906
Aquisição/Resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário	13.619	(25.074)
Amortização de principal/juros de Debêntures	-	10.863
Aquisição de Debêntures	-	(7.178)
Venda de Debêntures	-	17.254
Aquisição/Resgate de títulos públicos	(1.836)	4.898
Rendas de cotas de fundo de investimento	2.713	1.178
Rendas de cotas de operações compromissadas	-	350
Pagamento da Taxa de Gestão	(2.590)	(1.932)
Pagamento de tributos	(628)	(255)
Pagamento de Taxa de fiscalização CVM	(40)	(42)
Pagamento da Taxa de Administração	(370)	(275)
Pagamento da Taxa de Custódia	(370)	(276)
Pagamento da Taxa de Performance	(5.616)	(1.260)
Pagamento de despesa de auditoria	(92)	(72)
Pagamento de Taxa B3	(11)	(34)
Pagamento da Taxa B3/SELIC	(69)	(46)
Demais pagamentos/recebimentos	(60)	(142)
Caixa líquido das atividades operacionais	71.986	(129.145)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	175.553
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(5.741)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(55.062)	(30.298)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(55.062)	139.514
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	16.924	10.369
Caixa e equivalentes de caixa - início	11.120	751
Caixa e equivalentes de caixa - final	28.044	11.120
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	16.924	10.369
Conciliação do caixa e equivalente de caixa:		
Disponibilidades	3	2
Cotas de fundo - Bradesco FI Ref Federal Extra	28.041	11.118
Total caixa e equivalente de caixa - final	28.044	751

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII, (“Fundo”) é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. É administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), foi constituído em 4 de janeiro de 2013, com prazo de duração indeterminada.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas através da aquisição preponderante de ativos-alvos, prioritariamente, observadas as recomendações da Gestora que verificará os critérios de elegibilidade para a indicação dos ativos-alvos a serem adquiridos pelo Fundo.

A carteira do Fundo será 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”).

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da 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 e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), com convergências internacionais das normas contábeis.

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 2023.

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) Ativos e passivos circulantes e não circulantes

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).

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

c) 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".

d) 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 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, e cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata.

e) 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.

f) 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 de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPC 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração--Continuação

ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração--Continuação

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento imobiliário e por certificados de recebíveis imobiliários.

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. Essa categoria é composta pelas Letras do Tesouro Nacional.

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.

g) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com os critérios definidos no CPC 25, 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.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

g) Provisão de ativos e passivos contingentes--Continuação

- 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.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, no total de R\$28.044 (2021: R\$11.120).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caixa e equivalente de caixa		
Disponibilidades	3	2
Cotas de fundo de investimento (i)	28.041	11.118
Total	28.044	11.120

As cotas de fundos integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>			
	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Valor de Mercado</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Valor de Mercado</u>
Bradesco FI Referenciado						
DI Federal Extra	1.982.022	14,1866	28.041	878.992	12,6589	11.118

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$2.713 (2021: R\$1.246) apropriados como rendas de cotas de fundos de investimento, conforme demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios na rubrica de "Rendas de cotas de fundos de investimento".

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária--Continuação

b) Títulos Públicos

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

	2022			
	Quantidade	Valor total	Preço unitário	Vencimento
Letras do Tesouro Nacional	2.102	1.845	877,672212	01/01/2024

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$11 apropriados como rendas com aplicações em letras do tesouro nacional, conforme demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios.

c) Debêntures

O objetivo do Fundo era manter as debêntures em carteira com a finalidade de receber fluxos de caixa contratuais, sendo estes amortizações e juros. Ou seja, o Fundo gerenciava os ativos mantidos na carteira para receber esses fluxos de caixa contratuais específicos (em vez de gerenciar o retorno geral sobre a carteira, por meio tanto da manutenção quanto da venda dos ativos). Por isto, as debêntures eram mensuradas ao custo amortizado.

i) *Movimentação das debêntures*

	2022	2021
Saldo inicial	-	19.695
(+) Aquisição de debêntures	-	7.178
(-) Venda de Debêntures	-	(17.254)
(-) Amortização de principal/juros de Debêntures	-	(10.858)
(+) Rendas de Debêntures	-	1.239
Saldo final	-	-

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII (i)	1.009	-
Loft II Maison São Paulo Fundo de Investimento Imobiliário (ii)	20.687	28.209
Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística (iii)	1.321	1.914
Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax (iv)	-	6.778
Total	23.017	36.901

(i) *Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII*

O Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Kinea"), administrado pela Maf Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, foi constituído em 16/05/2016 e iniciou as suas operações 16/09/2018 sob forma de condomínio fechado com prazo indeterminado.

O Kinea busca proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme regulamento, por meio de investimento em aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCI", Letras Hipotecárias ("LH"), Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

<u>Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII</u>		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Valor da cota	91,95	-
Valor de mercado	1.009	-
Quantidade detida	10.967	-
Quantidade emitida	80.078.186	-
% Quantidade emitida	0,01%	-
Vencimento	Sem vencimento	

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

(ii) *Loft II Fundo de Investimento Imobiliário*

	Loft II Fundo de Investimento Imobiliário	
	2022	2021
Valor da cota	83,79	109,99
Valor de mercado	20.687	28.209
Quantidade detida	246.531	256.640
Quantidade emitida	7.404.543	7.024.543
% Quantidade emitida	3,33%	3,65%
Vencimento	Sem vencimento	

O Loft II Fundo de Investimento em Imobiliário ("Loft II"), administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 26 de abril de 2011 e iniciou suas operações em 27 de setembro de 2018 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado.

O Loft II tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu regulamento, por meio de investimento, direta ou indiretamente, em imóveis residenciais prontos, para eventual reforma e posterior venda, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. Adicionalmente, o Loft II poderá investir parcela de seus recursos em unidades de empreendimentos residenciais novos, não sendo, contudo, seu objetivo primordial.

Os imóveis destinados a venda estão registrados pelo seu custo de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, uma vez que se trata de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado. As cotas do Loft II são negociadas em bolsa, junto a B3.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

(iii) *Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística*

Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística		
	2022	2021
Valor da cota	43,30	57,8
Valor de mercado	1.321	1.914
Quantidade detida	30.518	33.111
Quantidade emitida	2.481.284	2.481.284
% Quantidade emitida	1,23%	1,33%
Vencimento	Sem vencimento	

O Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística (“Ourinvest”), anteriormente denominado como Pedra Dourada Fundo de Investimento Imobiliário - FII, iniciou suas atividades em 23 de janeiro de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Ourinvest é auferir rendimentos decorrentes da aquisição dos Imóveis Alvo e Ativos Alvo (aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sobre o regime de “build-to-suit”) de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais (“Imóveis Alvo”), prontos ou em fase final de construção, em todo território nacional; securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvos; cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”), certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - (“LIG”), (em conjunto, “Ativos Alvo”).

O Ourinvest é detentor 100% do imóvel denominado Juiz de Fora - localizado na Rua Júlio Dionísio Cardoso - Distrito Industrial de Benfica - Juiz de Fora, MG, contendo 53.264,00 m², conforme Escritura de Compra e Venda registrada no 1o Ofício de Notas da Comarca e Município de Matias Barbosa - MG. O imóvel foi concebido na modalidade “built-to-suit”, em que as construções foram projetadas para atender às necessidades do locatário. Nessa perspectiva, as edificações apresentam alto padrão construtivo e compatível para o armazenamento e transporte de produtos. As cotas do Ourinvest são negociadas em bolsa, junto a B3.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

(iv) *Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax*

	Fundo de Investimento Rio Bravo Renda Varejo	
	2022	2021
Valor da cota	-	101,77
Custo amortizado	-	6.778
Quantidade detida	-	66.596
Quantidade emitida	-	11.048.018
% Quantidade emitida	-	0,60%

O Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax ("Terrax"), administrado pelo Banco Genial S.A., foi constituído em 11 de dezembro de 2019, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo iniciado as suas operações em 02 de outubro de 2020.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

(iv) *Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax--Continuação*

O objetivo preponderante do Terrax é obter rendimento e ganho de capital de longo prazo aos cotistas, mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinado à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico e complementarmente, nos seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII"); (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e (vii) letras imobiliárias garantidas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu uma desvalorização de R\$263 (2021: valoriação de R\$1.332) como resultado de cotas de fundo de investimento imobiliário, conforme demonstrado no quadro das demonstrações do resultado na rubrica "Cotas de fundo de investimento imobiliário".

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados

i) *Certificados de recebíveis imobiliários*

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	2022	2021
Ativo circulante (valor justo/custo amortizado)	132.573	52.401
Faixa de Vencimento	Até 1 ano	Até 1 ano
Ativo não circulante (valor justo/custo amortizado)	185.672	275.910
Faixa de Vencimento	Após 1 ano	Após 1 ano

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo reconheceu o montante de R\$51.921, como resultado de aplicações financeiras em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), reconhecido na rubrica "Ativos financeiros de natureza imobiliária" (2021: R\$35.805).

O Fundo tem como política investir preponderantemente em CRI, com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados "ativos-alvo", além dos ativos de liquidez

Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

As características dos CRIs, como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação*

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2022		2021		
										Quantidade	Valor curva	Valor justo	Quantidade	Custo amortizado
Brazilian Securities	12H0028369	1ª emissão da série 287ª lastreadas pela CCI	6,50	IPCA	Fiança + Alienação Fiduciária de Imóvel + Cessão Fiduciária de Recebíveis.	-	Não	28/08/2012	30/08/2024	18	1.626	1.625	18	2.475
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	8,50	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	24/04/2014	10/09/2024	41	391	391	41	1.501
Octante Securitizadora	15D0540147	1ª emissão da série 2ª lastreadas pela CCI	8,00	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	20/04/2015	10/02/2024	12	3.648	3.648	12	3.199
Polo Capital	16B0742429	1ª emissão da série 34ª lastreadas pela CCI	9,50	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	19/02/2016	10/09/2021	53	147	146	53	369
Polo Capital	16H0210048	1ª emissão da série 44ª lastreadas pela CCI	10,00	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	19/08/2016	10/11/2022	-	-	-	30	776
Polo Capital	17D0097824	1ª emissão da série 53ª lastreadas pela CCI	8,00	IGPM	Instituição de Regime Fiduciário e Constituição de Patrimônio separado + Fiduciária + Fidejussória + Fundo de reserva.	-	Não	12/04/2017	10/06/2028	6	561	552	6	901

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação*

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2022		2021		
										Quantidade	Valor curva	Valor justo	Quantidade	Custo amortizado
Reitsec	21G0707741	2ª emissão da série 22ª lastreadas pela CCI	10,00	IPCA	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	26/07/2021	26/01/2030	5.600	5.513	5.301	-	-
Virgo Sec	14E0026716	1ª emissão da série 1ª lastreadas pela CCI	9,25	IPCA	Alienação fiduciária + Cessão fiduciária dos direitos creditórios + Fiança e Fundo de liquidez.	-	Não	05/05/2014	01/02/2024	30	1.680	1.687	-	-
Apice Securizadora	21H1011071	1ª emissão da série 416ª lastreadas pela CCI	6,00	IGPM	Alienação fiduciária, seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente e danos físicos do imóvel dos respectivos devedores e recompra compulsória.	-	Não	24/08/2021	24/07/2053	210.506	2.495	2.873	-	-
Apice Securizadora	21H1029266	1ª emissão da série 415ª lastreadas pela CCI	7,75	IGPM	Alienação fiduciária, seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente e danos físicos do imóvel dos respectivos devedores e recompra compulsória.	-	Não	24/08/2021	24/07/2053	210.506	3.309	3.780	-	-

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de recebíveis imobiliários*--Continuação

Securizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2022		2021		
										Quantidade	Valor curva	Valor justo	Quantidade	Custo amortizado
Vert Cia Securizadora	21L0329277	1ª emissão da série 60ª lastreadas pela CCI	4,25	DI	Alienação Fiduciária de Terrenos e de Estoque, Cessão Fiduciária de Recebíveis dos CCVs, Alienação Fiduciária de Cotas de SPEs e Fiança You Inc	-	Não	08/03/2022	09/11/2026	9.905	10.005	10.082	-	-
Apice Securizadora	22D0378281	1ª emissão da série 506ª lastreadas pela CCI	5,00	DI	Garantias Fidejussórias	-	Não	05/04/2022	17/03/2027	15.032	15.127	15.127	-	-
Apice Securizadora	22E1313091	10ª emissão da série 1ª lastreadas pela CCI	8,77	IPCA	Cessão fiduciária dos direitos creditórios + Fundo de despesas.	-	Não	15/06/2022	16/06/2028	6.000	6.042	5.901	-	-
Apice Securizadora	22E1313806	13ª emissão da série 1ª lastreadas pela CCI	3,50	DI	Sem garantias específicas	-	Não	29/06/2022	15/06/2027	17.000	13.103	13.102	-	-
Octante Securizadora	22K1159009	5ª emissão da série 1ª lastreadas pela CCI	5,00	DI	Sem garantias específicas	-	Não	22/11/2022	29/10/2027	18.000	18.013	18.013	-	-
Apice Securizadora	22E1313809	13ª emissão da série 2ª lastreadas pela CCI	9,00	IPCA	Sem garantias específicas	-	Não	29/06/2022	15/06/2027	3.820	2.833	2.871	-	-

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação*

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2022		2021		
										Quantidade	Valor curva	Valor justo	Quantidade	Custo amortizado
Polo Capital	18F0925002	1ª emissão da série 62ª lastreada pela CCI	8,00	IPCA	Instituição de Regime Fiduciário e Constituição de Patrimônio separado + Fiduciária + Fidejussória + Fundo de reserva.	-	Não	15/06/2018	10/09/2030	274	3.114	3.041	274	4.176
Polo Capital	19C0127869	1ª emissão da série 64 lastreada pela CCI	2,35	DI	Fundo de reserva e alienação de ações que integra os créditos imobiliários.	-	Não		01/03/2023	-	-	-	-	26
Reitsec	19E0959096	2ª emissão da série 18ª lastreada pela CCI	9,00	IGPM	Coobrigação da Cedente + Fiança + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Fundo de Reserva.	-	Sim	15/05/2019	15/12/2026	16.705	16.771	16.861	13.847	18.254
Forte Securitizadora	20A0813348	1ª emissão da série 364ª lastreada pela CCI	8,00	IPCA	Alienação Fiduciária + Hipoteca + Fidejussória + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Alienação de Cotas da SPE + Fundos de obra	-	Não	10/01/2020	20/02/2026	-	-	-	4.500	2.424
Ourinvest Securitizadora	20G0754279	1ª emissão da série 30ª lastreada pela CCI	9,00	IGPM	Sem garantias específicas.	-	Não	08/07/2020	11/07/2025	-	-	-	3.000	3.494

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação*

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2022		2021		
										Quantidade	Valor curva	Valor justo	Quantidade	Custo amortizado
Polo Capital	20H0795697	1ª emissão da série 67ª lastreada pela CCI	8,00	DI	Alienação Fiduciária de Imóvel + Cessão Fiduciária + Aval + Coobrigação + Fundo de Reserva + Fundo de Liquidez Temporário.	-	Sim	21/08/2020	21/08/2025	18.500	12.531	12.531	18.500	17.174
Vert Securizadora	20L0592654	1ª emissão da série 28ª lastreada pelas debêntures	7,60	IPCA	Garantia fidejussória das debêntures + Alienação Fiduciária de Imóveis + Cessão Fiduciária de Recebíveis.	-	Não	03/12/2020	17/12/2025	2.500	21.640	22.380	2.400	26.396
True Securizadora S.A.	20L0632150	1ª emissão da série 323ª lastreada pela CCI	10,00	-	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	22/12/2020	07/06/2027	25.791	10.257	9.515	25.791	19.754
Virgo Companhia de Securização	21B0544455	4ª emissão da série 175ª lastreadas pela CCI	5,94	IPCA	Créditos Imobiliários que, por sua vez, tem como garantias a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas	brAA- (sf)	Não	26/02/2021	15/02/2026	-	-	-	9.652	10.492
True Securizadora S.A.	21B0695075	1ª emissão da série 350ª lastreadas pela CCI	8,00	IGP-M	Coobrigação das cedentes + Fundo de Reserva, Fundo de Despesas + Fundo de Despesas Extraordinárias	-	Não	19/02/2021	19/09/2030	16.000	8.897	8.507	16.000	12.747

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação*

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2022		2021		
										Quantidade	Valor curva	Valor justo	Quantidade	Custo amortizado
True Securitizadora S.A.	21F1151176	1ª emissão da série 394ª lastreadas pela CCI	8,25	IPCA	Coobrigação das cedentes + Fundo de Reserva, Fundo de Despesas + Fundo de Despesas Extraordinárias	-	Não	30/06/2021	12/12/2024	20.000	9.438	9.117	20.000	16.077
Virgo Companhia de Securitização	21G0785091	4ª emissão da série 314ª lastreadas pela CCI	8,00	IPCA	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	26/07/2021	21/07/2031	28.300	28.313	27.605	28.300	28.436
RB Capital Securitizadora	21G0856704	1ª emissão da série 371ª lastreadas pela CCI	8,00	IPCA	Cessão Fiduciária de Recebíveis	-	não	22/07/2021	22/07/2027	17.125	17.938	18.194	21.875	22.041
Virgo Companhia de Securitização	21H0888186	4ª emissão da série 319ª lastreadas pela CCI	7,36	IPCA	Regime Fiduciário + Fundo de Reserva CRI	-	Não	16/08/2021	15/08/2031	17.073	18.595	19.574	17.073	17.614
True Securitizadora S.A.	21H0950730	1ª emissão da série 445ª lastreadas pela CCI	6,00	DI	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	23/08/2021	20/08/2025	30.000	22.976	22.976	30.000	27.614

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação*

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2022		2021		
										Quantidade	Valor curva	Valor justo	Quantidade	Custo amortizado
True Securitizadora S.A.	21H1002745	1ª emissão da série 414ª lastreadas pela CCI	6,50	IPCA	Seguro contra riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos Devedores e eventuais co-devedores; e (ii) foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóveis.	-	Não	24/08/2021	25/08/2031	426.105	21.320	20.931	426.105	31.236
True Securitizadora S.A.	21I0566602	1ª emissão da série 454ª lastreadas pela CCI	7,00	IPCA	Aval + Alienação Fiduciária de Imóveis + Alienações Fiduciárias de Participações + Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios + Fundos + Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.	-	Não	14/09/2021	15/09/2025	-	-	-	20.000	20.571
True Securitizadora S.A.	21L0730011	1ª emissão da série 454ª lastreadas pela CCI	3,50	DI	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	27/12/2021	05/07/2028	7.781	6.912	6.912	5.471	6.012

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de recebíveis imobiliários--Continuação*

Securizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2022		2021		
										Quantidade	Valor curva	Valor justo	Quantidade	Custo amortizado
Virgo Companhia de Securitização	21L0823062	4ª emissão da série 420ª lastreadas pela CCI	4,75	DI	Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis + Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB + Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche	-	Não	20/12/2021	22/12/2026	28.500	28.745	28.984	28.500	28.545
Vert Securitizadora	21L0939455	66ª emissão da série 1ª lastreadas pela CCI	6,00	DI	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	23/12/2021	29/12/2026	6.000	6.022	6.018	6.000	6.007
Total											317.962	318.245		328.311

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de recebíveis imobiliários*--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo registrou o montante de R\$50.821 referente a aquisições de certificados de recebíveis imobiliários (2021: R\$244.283).

O Fundo detinha valores a receber decorrentes da execução das garantias do CRI da 6ª série, que correspondiam aos CRIs seniores da referida emissão, no montante de R\$1.671, e em face do regime de subordinação antecede à 7ª série quanto à remuneração e à amortização.

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2022	2021
Saldo inicial	328.311	152.995
(+) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	50.821	244.283
(-) Recebimento de amortização e juros - CRI	(112.301)	(105.275)
(+) Renda com certificado de recebíveis imobiliários - CRI	51.921	35.805
(+/-) CRI a receber (*)	1.671	503
(-) Recebimento garantia CRI	(2.178)	-
Saldo final	318.245	328.311

(*) Refere-se à realização entre os exercícios da provisão de CRI a receber

ii) *Provisão para redução no valor recuperável*

Os certificados de créditos imobiliários integrantes da carteira do Fundo contam, em regra, com parâmetros mínimos de *loan to value* (LTV), subordinação e garantias estruturadas, o que minimiza impactos de possível perda esperada e consequente redução no valor recuperável das operações.

A Administradora juntamente com a Gestora analisou as operações com base nas características de cada série de CRI, considerando a subordinação, a situação de inadimplência e valor de garantia de cada cédula de crédito imobiliário.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

ii) *Provisão para redução no valor recuperável*--Continuação

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o nível de perda esperada para as operações estão apresentados o quadro abaixo:

CRI	2022	2021
15D0540147		
Saldo Inicial	699	699
(+/-) constituição/reversão provisão	1.161	-
Saldo total	1.860	699

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.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco

Riscos de mercado: os ativos imobiliários e os outros ativos que venham a integrar a carteira do Fundo estarão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Risco de crédito: consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos 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. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de risco--Continuação

Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

7. Garantia de CRI a receber

Segue abaixo a movimentação ocorrida no exercício findo 2022 da garantia de CRI a receber.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Garantia a receber - CRI		
Saldo inicial	1.671	1.671
(+) Complemento garantia a receber - CRI	507	-
(-) Recebimento de garantia CRI	(2.178)	-
Saldo final	-	1.671

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, estava registrado no balanço patrimonial do Fundo o montante de R\$1.671 referentes ao valor a receber de garantia do CRI 12B0016437, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o valor foi atualizado em R\$ 507. O valor total de R\$ 2.178 valor foi recebido dentro do exercício 2022, nas respectivas datas: 22 de fevereiro R\$ 754, 26 de abril R\$ 326 e 29 de setembro R\$ 1.098.

a) CRI 12B0016437

A companhia Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Viver S.A"), devedora do lastro da 6ª da Polo Capital Securitizadora S.A. ("Polo Securitizadora"), entrou em recuperação judicial em 16 de setembro de 2016.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

7. Garantia de CRI a receber--Continuação

a) CRI 12B0016437--Continuação

Diante do quadro de inadimplência da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) lastro das 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora (“CRI 6 e 7”), foi deliberado o seu vencimento antecipado em 20 de abril de 2016. Ao longo do exercício findo em 30 de junho de 2017 foram executadas as garantias, que consistiam em: (i) Alienação fiduciária de cotas correspondentes a 50% do capital social da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Plarcon”), que foram registradas em nome da Polo Securitizadora, na qualidade de representante dos detentores dos CRI e do respectivo patrimônio fiduciário do CRI 6 e 7, em 23 de setembro de 2016; (ii) Imóveis descritos e caracterizados nas matrículas: 2.540, 2.541, 2.835, 2.914 e 6.276 abertas perante cartório de registro de imóveis em Itu-SP, foram incorporados em nome da Polo Securitizadora, na qualidade de representante dos detentores dos CRI e do respectivo patrimônio fiduciário.

8. Instrumentos financeiros derivativos

Até 100% (cem por cento) 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 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações com derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i) *Subscrição e integralização*

A primeira emissão de Cotas do Fundo foi realizada com as seguintes características:

- Coordenador Líder: A própria Administradora;

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

i) *Subscrição e integralização--Continuação*

- Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476;
- Público-alvo: investidores qualificados nos termos da Instrução CVM nº 476;
- Quantidade de Cotas: foram emitidas até 1.500.000 cotas;
- Preço de emissão: o preço de emissão de R\$100,00 (cem reais) cada cota;
- Montante total da oferta: R\$150.000;
- Montante mínimo de subscrição: o valor mínimo total a ser subscrito no âmbito da primeira emissão de Cotas, sob pena de cancelamento da distribuição, equivalente a R\$50.000, ou seja, 500.000 cotas, sendo que as cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta serão canceladas pela Administradora;
- Valor Mínimo de Investimento por Investidor: valor mínimo a ser subscrito individualmente pelos investidores, no montante de R\$1, equivalente a 10 cotas, no caso de pessoa física, e no montante de R\$1.000 para pessoa jurídica.

A segunda emissão de Cotas do Fundo foi realizada com as seguintes características:

- Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.;
- Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400;
- Público-alvo: investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados;
- Quantidade de Cotas: foram emitidas até 972.845 cotas;
- Preço de emissão: o preço de emissão de R\$97,00 (noventa e sete reais) cada cota;
- Montante inicial da oferta: R\$150.000;
- Montante mínimo de subscrição: na 2ª emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, no valor de aproximadamente, no mínimo, R\$30.000;

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

i) *Subscrição e integralização--Continuação*

- Valor Mínimo de Investimento por Investidor: aplicação inicial de, no mínimo, aproximadamente R\$10, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a que os investidores estão sujeitos no âmbito da oferta, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir a fixação do preço de emissão previamente à divulgação de Anúncio de Início, inexistindo valores máximos, nos termos do item 8.2 do Regulamento.

A terceira emissão de Cotas do Fundo foi realizada com as seguintes características:

- Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.;
- Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400;
- Público-alvo: investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados;
- Quantidade de Cotas: foram emitidas até 2.074.474 cotas;
- Preço de emissão: o preço de emissão de R\$96,41 (noventa e seis reais e quarenta e um centavos) cada cota;
- Montante inicial da oferta: R\$200.000;
- Montante mínimo de subscrição: na 3ª emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, no valor de aproximadamente, no mínimo, R\$30.000;
- Valor Mínimo de Investimento por Investidor: aplicação inicial de, no mínimo, aproximadamente R\$10, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a que os investidores estão sujeitos no âmbito da oferta, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir a fixação do preço de emissão previamente à divulgação de Anúncio de Início, inexistindo valores máximos, nos termos do item 8.2 do Regulamento.

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

i) *Subscrição e integralização--Continuação*

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, não houve subscrição ou integralização de cotas (2021: o Fundo subscreveu e integralizou 1.755.530 cotas no montante de R\$175.553).

ii) *Custos relacionados à emissão de cotas*

Não houve custo relacionado a emissão de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$5.487 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

iii) *Amortização*

O Fundo pode amortizar suas cotas, total ou parcialmente, a critério da Gestora, sempre que verificar a existência de disponibilidade de caixa no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Além da amortização das cotas citadas no parágrafo acima, o Fundo deverá distribuir para seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

iv) *Resgate*

As cotas somente poderão ser resgatadas ao final do prazo de duração do Fundo ou na ocorrência de liquidação antecipada do Fundo, não podendo o cotista requerer o resgate antecipado de suas cotas.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

v) *Negociação das cotas*

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") com o código (ticker) PORD11.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2022 e 2021 foram os seguintes:

2022		2021	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2022	94,47	29/01/2021	103,47
25/02/2022	94,19	26/02/2021	103,50
31/03/2022	94,86	31/03/2021	104,60
29/04/2022	94,73	30/04/2021	103,50
31/05/2022	96,62	31/05/2021	103,00
30/06/2022	97,47	30/06/2021	102,50
29/07/2022	98,60	30/07/2021	99,52
31/08/2022	96,50	31/08/2021	95,61
30/09/2022	97,00	30/09/2021	95,74
31/10/2022	95,71	29/10/2021	94,00
30/11/2022	91,14	30/11/2021	91,32
29/12/2022	90,84	30/12/2021	96,00

(*) Fonte: site B3 – não auditado

vi) *Distribuição de rendimentos*

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos 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

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

vi) *Distribuição de rendimentos--Continuação*

	2022	2021
Resultado contábil	49.702	33.668
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	162	(3.865)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	4.582	2.418
Resultado conforme regime de caixa	54.446	32.222
Valor pago referente ao exercício atual	51.042	28.266
Valor distribuído no exercício seguinte, referente ao exercício atual (iii) (iv)	3.393	4.021
Total de rendimentos distribuídos referentes ao exercício corrente	54.435	32.287
Percentual distribuído	99,98%	100%
Total distribuído relativo ao exercício anterior (ii) (iii)	4.021	2.032
Total de rendimentos distribuídos (i)	54.435	32.287

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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.

(ii) A parcela de R\$2.032 foi liquidada em 8 de janeiro de 2021.

(iii) A parcela de R\$4.021 foi liquidada em 7 de janeiro de 2022.

(iv) A parcela de R\$3.393 foi liquidada em 7 de fevereiro de 2023.

vii) *Evolução e rentabilidade*

Exercícios findos em	Valor da cota	PL médio (**)	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2022	98,0993	369.407	0,857342423
31 de dezembro de 2021	99,3687	292.725	0,866655798

(*) A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(**) Não auditado.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

11. Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2022		2021	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Taxa de Performance	4.859	1,32%	3.074	1,05%
Taxa de gestão	2.576	0,70%	2.047	0,70%
Tributárias	628	0,17%	620	0,21%
Taxa de custódia	368	0,10%	293	0,10%
Taxa de administração	368	0,10%	292	0,10%
Correios	45	0,01%	86	0,03%
Auditoria externa	236	0,06%	85	0,03%
B3/SELIC	72	0,02%	46	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	40	0,01%	42	0,01%
Bolsa de Valores	12	0,00%	34	0,01%
Despesa de comunicações	-	0,00%	22	0,01%
Despesa de publicações	-	0,00%	20	0,01%
Demais despesas	9	0,00%	14	0,00%
Total	9.213	2,49%	6.675	2,28%
Patrimônio líquido médio	369.407		292.725	

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

i) *Administradora*

Pelos serviços prestados pela Administradora ao Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de Administração de 0,8% (oito décimos por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de Administração será paga mensalmente no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, sendo apurada e provisionada a cada dia útil, até o último dia útil do mês de referência, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observada a remuneração mensal mínima de R\$6 (seis mil reais), a ser reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M do período.

A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, conceder descontos nas suas remunerações, por período determinado pela própria Gestora e/ou Administradora, sendo que nesta hipótese todos os cotistas serão informados anteriormente sobre o fato e tal informação será disponibilizada na página da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão na rede mundial de computadores.

Diante do disposto acima, a Administradora estabeleceu que durante os primeiros 6 (seis) meses do Fundo, contados da data de integralização das Cotas da primeira emissão, dariam um desconto na Taxa de Administração, de modo que a Taxa de Administração que vigorou somente durante o período referido seria igual à remuneração mensal mínima de R\$6. Assim, a partir do 7º (sétimo) mês contados da data de integralização das Cotas da primeira emissão, a Taxa de Administração voltará a observar o disposto no parágrafo acima.

Observado o disposto parágrafo abaixo, a Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A taxa de Administração não inclui os valores devidos ao custodiante, bem como outras despesas e encargos do Fundo.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

i) *Administradora--Continuação*

Os valores são atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir da primeira subscrição de Cotas.

Após deduzida a remuneração devida à Gestora, o montante equivalente a até 80% (oitenta por cento) da Taxa de Administração devida exclusivamente à Administradora poderá ser pago diretamente pelo Fundo para terceiros indicados pela Administradora que venham a ser contratados por este para a prestação de serviços auxiliares à Administradora do Fundo.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi registrado o montante de R\$368 referente à taxa de administração (2021: R\$292).

ii) Taxa de gestão

Pelos serviços prestados pela Gestora ao Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de gestão de 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de gestão será paga mensalmente no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, sendo apurada e provisionada a cada dia útil, até o último dia útil do mês de referência, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observada a remuneração mensal mínima de R\$6 (seis mil reais), a ser reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M do período.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, conceder descontos nas suas remunerações, por período determinado pela própria Gestora e/ou Administradora, sendo que nesta hipótese todos os cotistas serão informados anteriormente sobre o fato e tal informação será disponibilizada na página da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão na rede mundial de computadores.

Diante do disposto acima, a Gestora estabelece que durante os primeiros 6 (seis) meses do Fundo, contados da data de integralização das Cotas da primeira emissão, dariam

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

um desconto na Taxa de gestão, de modo que a Taxa de gestão que vigorou somente durante o período referido seria igual à remuneração mensal mínima de R\$6. Assim, a partir do 7º (sétimo) mês contados da data de integralização das Cotas da primeira emissão, a Taxa de gestão voltará a observar o disposto no parágrafo acima.

Observado o disposto parágrafo abaixo, a gestora pode estabelecer que parcelas da Taxa de gestão 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.

A taxa de gestão não inclui os valores devidos ao custodiante, bem como outras despesas e encargos do Fundo.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

i) *Gestora--Continuação*

Os valores são atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir da primeira subscrição de Cotas.

Após deduzida a remuneração devida à Gestora, o montante equivalente a até 80% (oitenta por cento) da Taxa de gestão devida exclusivamente à gestora poderá ser pago diretamente pelo Fundo para terceiros indicados pela gestora que venham a ser contratados por este para a prestação de serviços auxiliares à gestora do Fundo.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi registrado o montante de R\$2.576 referente à taxa de administração (2021: R\$2.047).

ii) *Taxa de performance*

Além da taxa de administração, será cobrada do Fundo uma remuneração à Gestora baseada na rentabilidade das cotas, denominada taxa de performance, correspondente a 15% (dez por cento) do rendimento que exceder o *benchmark*, de acordo com a definição do regulamento equivale à variação do NTN-B, incidente sobre o valor da cota base.

A taxa de performance será calculada e provisionada pela Administradora, diariamente, por dia útil, após deduzidas as demais despesas e provisões do Fundo, incluindo a taxa de administração, e será paga diretamente pelo Fundo até o 10º (décimo) dia útil contado a partir do encerramento de cada semestre civil.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi registrado o montante de R\$4.859 referente à taxa de performance (2021: R\$3.074).

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

iii) *Custodiante*

Será devido ao Custodiante, a título de taxa de custódia qualificada, assim compreendida a prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas do Fundo, o valor correspondente a 0,10%, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser paga mensalmente no 5º dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, observada a remuneração mensal mínima de R\$6, durante a vigência do contrato, o que for maior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi registrado o montante de R\$368 referente à taxa de custódia (2021: R\$293).

12. Atos societários

Em ata da assembleia geral de cotistas, realizada em 05 de maio de 2022, os cotistas presentes à assembleia, deliberam por:

Aprovar as demonstrações financeiras do Fundo sem quaisquer ressalvas, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

13. Política de divulgação das informações

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

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- (ii) 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;

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

13. Política de divulgação das informações--Continuação

- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) As demonstrações financeiras;
 - (b) O relatório do auditor independente; e
 - (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.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

14. Informações Tributárias--Continuação

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

Seguem abaixo as posições que o Fundo teve durante o exercício de 2022, cujo emissor do CRI é a Polo Securitizadora:

Securitizadora	Código Cetip	Características	2022	2021
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	391	1.501
Polo Capital	16B0742429	1ª emissão da série 34ª lastreadas pela CCI	147	369
Polo Capital	16H0210048	1ª emissão da série 44ª lastreadas pela CCI	-	776
Polo Capital	17D0097824	1ª emissão da série 53ª lastreadas pela CCI	552	901
Polo Capital	18F0925002	1ª emissão da série 62ª lastreada pela CCI	3.041	4.176
Polo Capital	19C0127869	1ª emissão da série 64 lastreada pela CCI	-	26
Polo Capital	20H0795697	1ª emissão da série 67ª lastreada pela CCI	12.531	17.174
			16.662	24.923

O Fundo paga taxa de administração e custódia a Administradora/Gestora conforme detalhado na Nota Explicativa nº 11.

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 Ernst Young Auditores Independentes S.S. Ltda. 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.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
(anteriormente denominado Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis
Imobiliários II - FII)

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

17. Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

18. Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova

19. Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

X

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17