

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II – FII CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras".

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Contas a receber por vendas de imóveis

(Conforme Nota Explicativa nº 5.b, “Contas a receber por venda de imóveis”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía valores a receber oriundos das vendas de unidades imobiliárias, no montante de R\$ 2.918 mil o equivalente a 71,30% de seu Patrimônio Líquido ao quais estão avaliadas pelo custo amortizado. Dessa forma, em nosso julgamento a existência e a realização desses valores, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame dos contratos de vendas dos imóveis, **(iii)** obtenção da composição do valor de custo dos imóveis vendidos **(iv)** liquidação financeira das transações ocorridas durante o exercício; **(v)** exame das garantias dos imóveis vendidos e renegociados; **(vi)** acompanhamento dos níveis de inadimplência conforme as garantias imobiliárias estipuladas em contrato; e **(vii)** teste de aderência das divulgações apresentadas na demonstração contábil.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos créditos a receber e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 9.v, “Distribuição de rendimentos”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo destinou o montante de R\$ 5.048 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos e os critérios utilizados pela Administração para distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, são razoáveis para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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.

Rio de Janeiro, 03 de abril de 2023

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



Márcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII
CNPJ nº 18.497.672/0001-10
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

Nota	2022		2021	
	Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo circulante				
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.594	38,96%	5.329	33,90%
Disponibilidade	475	11,61%	258	1,64%
Conta banco movimento	475	11,61%	258	1,64%
Operações compromissadas	572	13,98%	2.879	18,32%
Letras financeiras do tesouro	572	13,98%	2.879	18,32%
Cotas de fundos de investimento	547	13,37%	2.192	13,94%
Bradesco FI referenciado DI federal extra	547	13,37%	2.192	13,94%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	2.939	71,82%	10.833	68,91%
Estoques	-	0,00%	1.628	10,36%
Imóveis acabados	-	0,00%	1.628	10,36%
Realização	2.939	71,82%	9.205	58,55%
Valores a receber	2.939	71,82%	9.205	58,55%
Contas a receber por vendas de imóveis	3.345	81,74%	9.627	61,24%
(-) Provisão para perdas no valor recuperável	(427)	-10,44%	(427)	(2,72%)
Reembolsos a receber	4	0,10%	5	0,03%
Reembolso de IPTU	2	0,05%	-	0,00%
Ajuste de aprovisionamento patrimonial	15	0,37%	-	0,00%
Total do ativo	4.533	110,78%	16.162	102,81%
Passivo circulante				
Valores a pagar	441	10,78%	442	2,81%
Lucros a distribuir	-	0,00%	387	2,47%
Outros valores a pagar	29	0,71%	27	0,17%
Taxa B3/SELIC	-	0,00%	8	0,05%
Créditos a identificar	367	8,97%	7	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	-	0,00%	7	0,04%
Consultoria	4	0,10%	4	0,03%
Taxa de administração	1	0,02%	1	0,01%
Taxa de gestão	1	0,02%	1	0,01%
Auditoria e custódia	20	0,49%	-	0,00%
Comissões a pagar	10	0,24%	-	0,00%
Controladoria a pagar	3	0,07%	-	0,00%
Despesas de condomínio	6	0,15%	-	0,00%
Total passivo	441	10,78%	442	2,81%
Patrimônio líquido	4.092	100,00%	15.720	100,00%
Cotas integralizadas	0	0,00%	7.021	44,66%
Constituição de reservas	4.092	100,00%	8.699	55,34%
Total do passivo e patrimônio líquido	4.533	110,78%	16.162	102,81%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII
CNPJ nº 18.497.672/0001-10
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados dos exercícios

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota	2022	2021
Composição do resultado do exercício			
Imóveis em estoque		417	4.249
Receita de venda de imóveis	5.b	2.140	18.841
Custo dos imóveis vendidos	5.a.iii	(1.832)	(14.010)
Juros e mora por renegociação de imóveis	5.b.i	236	-
Correção monetária de imóveis		67	22
Despesa com manutenção e conservação	5.a.iv	(194)	(604)
Outros ativos financeiros		526	148
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4.a.i	348	55
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.a.ii	178	93
Demais receitas		29	-
Outras reversões de provisões operacionais	12.b	14	-
Demais receitas	6	15	-
Total das receitas		972	4.397
Demais despesas	12	(531)	(457)
Taxa de administração		(202)	(165)
Cartório		(12)	(64)
Auditoria e custódia		(94)	(72)
Taxa de controladoria		(53)	(47)
Tributárias		(113)	(31)
Advogados		(23)	(24)
B3/SELIC		(7)	(14)
Taxa de gestão		(7)	(10)
Outras despesas		(20)	(30)
Total do resultado dos exercícios		441	3.940
Quantidade de cotas		65.361.975	65.361.975
Resultado líquido por cota		0,01	0,06

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações dos ativos líquidos atribuíveis aos cotistas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas integralizadas	Reservas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020		23.987	6.597	-	30.584
Amortização de cotas	10.a.ii	(16.966)	-	-	(16.966)
Resultado líquido do exercício		-	-	3.940	3.940
Distribuição de rendimentos	10.a.v	-	-	(1.838)	(1.838)
Constituição de reservas		-	2.102	(2.102)	-
Em 31 de dezembro de 2021	10	7.021	8.699	-	15.720
Amortização de cotas	10.a.ii	(7.021)	-	-	(7.021)
Resultado líquido do exercício		-	-	441	441
Distribuição de rendimentos	10.a.v	-	-	(5.048)	(5.048)
Constituição de reservas		-	(4.607)	4.607	-
Em 31 de dezembro de 2022	10	0	4.092	0	4.092

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

(0)

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII
CNPJ nº 18.497.672/0001-10
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento pela venda de imóveis destinados à venda	8.489	16.688
Recebimento de correção monetária de imóveis	32	-
Rendas de cotas de fundo de investimento	348	55
Rendas com compromissadas	178	93
Pagamentos de despesas com imóveis	(179)	(604)
Pagamento de taxa de administração	(202)	(165)
Pagamento de taxa de controladoria	(50)	(47)
Pagamento de Auditoria e custódia	(74)	(92)
Pagamento de tributos	(113)	(31)
Pagamento de advogados	(23)	(24)
Pagamento de taxa de gestão	(7)	(8)
Créditos a identificar	360	(299)
Demais recebimentos e pagamentos	(13)	(80)
Pagamento de taxa ANBIMA	(2)	(4)
Pagamento de taxa B3/SELIC	(18)	(8)
Pagamento de taxa CVM	(5)	(11)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.721	15.463
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(7.021)	(16.966)
Distribuição de rendimentos	(5.435)	(1.451)
Distribuição de rendimentos (Remuneração do benchmark cotas seniores)	-	(575)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(12.456)	(18.992)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.735)	(3.529)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.329	8.858
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.594	5.329
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.735)	(7.264)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

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

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

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

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de ativos imobiliários e sua posterior gestão patrimonial, com possibilidade de alienação no curto ou longo prazo, bem como de participação direta ou indireta em sociedades cujo propósito único seja o desempenho de atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, notadamente a incorporação e a compra e venda de imóveis, inclusive os localizados em qualquer parte do território nacional, sem restrição quanto à aquisição de imóveis gravados com ônus reais, ou, ainda, a realização de investimentos nos demais ativos referidos nos artigos 45 e 46 da Instrução CVM 472.

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

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

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

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 03 de abril 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) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta por contas a receber por venda de imóveis.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Estoque de imóveis

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

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

h) Contas a receber por venda de imóveis

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

i) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

j) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

k) Resultado líquido por cota

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII**CNPJ: 18.497.672/0001-10**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –
CNPJ 36.113.876/0001-91)**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**a. Caixa e equivalente de caixa**

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão assim representados:

	2022	2021
Bancos	475	258
Operações compromissadas (i)	572	2.879
Cotas de fundos de investimento (ii)	547	2.192
Total	1.594	5.329

(i.) Operações compromissadas

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

	2022	2021
Valor de compra	572	2.879
Valor de revenda	573	2.880
Taxa da operação (% a.d.)	0,04%	0,04%
Quantidade de dias (over)	2	1
Garantia	LFT	LFT

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 348 (2021: R\$ 55) apropriados como rendimento de operações compromissadas, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em operações compromissadas”.

(ii.) Cotas de fundo de investimentos

	2022		
Fundos de investimento	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado
	(em Reais)		
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	38.815,17	14,1865825	547
Total	38.815,17		547

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII**CNPJ: 18.497.672/0001-10**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Fundos de investimento	2021		
	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado
	(em Reais)		
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	173.489,83	12,6589211	2.192
Total	173.489,83		2.192

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 178 (2021: R\$ 93) apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa”.

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

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

ii. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados vendidos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está a seguir apresentada:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	15.638
(-) Baixa dos custos dos imóveis vendidos	(14.010)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.628
(+) Reintegração de posse de imóvel	204
(-) Baixa dos custos dos imóveis vendidos	(1.832)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII**CNPJ: 18.497.672/0001-10**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

iii. Despesas com manutenção dos imóveis

Conforme demonstrado no quadro das demonstrações dos resultados, na rubrica de “Despesas com manutenção e conservação”, as quais estão relacionadas com a manutenção e conservação dos imóveis, necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme a seguir:

Despesas com imóveis	2022	2021
Condomínio	96	390
IPTU	14	72
Outras despesas de imóveis (i)	25	64
Manutenção de imóveis	48	32
Comissões	10	30
Laudo de avaliação	1	12
Consultoria imobiliária	-	4
Total	194	604

- (i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o montante de R\$ 25 refere-se a gastos com a escritura e assessoria imobiliária do imóvel Visage Sudoeste apartamento 501. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o montante de R\$ 64 refere-se a gastos com ITBI das unidades bloco 6 apt 301 e 102, bloco 5 apt 502 e bloco apt 102, o empreendimento Beach Park.

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

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possuía imóveis para venda, em 31 de dezembro de 2021, não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição conforme laudos de avaliação elaborados pela Engobanc utilizando o método comparativo de dados de mercado. Os engenheiros Francinato Coelho e Manoel Germano Neto, registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, respectivamente, sob a identificação CREA 69.456/D-MG e 0619908475, foi responsável técnico pela avaliação.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII**CNPJ: 18.497.672/0001-10**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –
CNPJ 36.113.876/0001-91)**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b) Contas a receber por venda de imóveis

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

Saldo em 31 de dezembro de 2020	7.452
(+) Receita de venda de imóveis	18.841
(+) Correção monetária	22
(-) Recebimento por venda de imóveis	(16.688)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	9.627
(+) Receita de venda de imóveis	2.140
(+) Correção monetária	67
(-) Recebimento por venda de imóveis	(8.489)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.345

Compreendem os valores a receber relativos às vendas de unidades imobiliárias em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Empreendimentos	2022	2021
Premier L'adresse apto 2.400	-	1.503
Premier L'adresse apto 2.700	-	1.485
MHR - Ilha de Santorine apto 304 (i)	1.419	1.333
Premier L'adresse apto 2.800	-	1.131
Premier L'adresse apto 1.100	-	1.000
MHR - Ilha de Mikonos apto 304 (ii)	900	900
MHR - Ilha de Karpathos apto 304 (iii)	-	880
Beach Park - bloco 7 apto 102	-	425
Premier U apto 2.601 (nota 5.c)	407	407
Happy Praia apto 108 (iv)	127	204
Beach Park - bloco 6 apto 102	-	175
Visage S. apto 2.201	-	164
Premier V apto 4.201 (nota 5.c)	20	20
Edifício Antares - apto 301 (v)	200	-
Beach Park - bloco 5 apto 502 (vi)	272	-
Total	3.345	9.627

(i) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, o Fundo finalizou o processo de renegociação de dívida e o acordo gerou atualização de juros e mora no valor de R\$ 236, reconhecido na demonstração dos resultados do exercício como “Juros e mora por renegociação de imóveis”.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(ii) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor encontrava-se em processo de negociação de dívida em que, caso o acordo não fosse concretizado, ocorreria o distrato da venda cujo valor em aberto de R\$ 900, no qual o Fundo detém garantia superior à dívida.

(iii) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, o Fundo recebeu o montante de R\$ 880 que estava em processo de negociação em 2021 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

(iv) Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, o fundo obteve a reintegração de posse do imóvel e logo após efetuou a venda do mesmo pelo valor de R\$ 227.

(v) Em 25 de outubro de 2022, o Fundo realizou a venda do imóvel, Edifício Antares - apto 301, pelo montante de R\$ 250. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o saldo a receber referente a venda do imóvel é de R\$ 200.

(vi) Em 16 de fevereiro de 2022, o Fundo realizou a venda do imóvel, Beach Park - bloco 5 apto 502, pelo montante de R\$ 646. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o saldo a receber referente a venda do imóvel é de R\$ 272.

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

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

c) Provisão para perdas esperadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi mantida a provisão para perda esperada, constituída em exercícios anteriores, no valor de R\$ 427 (2021: R\$ 427) em análise efetuada pelo administrador, considerando a situação financeira, econômica do devedor e a probabilidade de recebimento do contrato de confissão de dívida.

Não foram constituídas novas provisões para perdas uma vez que, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os valores em aberto há mais de 360 dias encontravam-se sob renegociação de dívida e, para aqueles em que a renegociação não fosse concretizada, o distrato da venda, com a consequente recuperação do imóvel, seria o suficiente para compensar o saldo a receber em aberto.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

6 Créditos a identificar

São valores recebidos na conta corrente do Fundo e que estão aguardando a identificação, dessa forma, são apresentados na rubrica “créditos a identificar” no balanço patrimonial.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o saldo de créditos a identificar do Fundo é de R\$ 367 (2021: R\$ 7).

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de risco

Riscos de liquidez

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Riscos de mercado

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

Risco de crédito

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

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

8 Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações com derivativos.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

9 Patrimônio líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O regulamento do Fundo previa que, na primeira emissão de cotas do Fundo, seriam ofertadas até 100.000.000 de cotas, totalizando um montante de até R\$ 100.000, as quais seriam distribuídas mediante oferta restrita, sendo 98.750.000 cotas seniores e 1.250.000 cotas subordinadas, todas com valor nominal unitário de um real.

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

As cotas seniores da primeira emissão subscritas serão integralizadas ao longo da vida do Fundo, de acordo com as chamadas de capital que vierem a ser realizadas pela administradora do Fundo, nos termos previstos nos compromissos de investimento.

Foram integralizadas inicialmente, 25.462.958 cotas seniores e 250.000 cotas subordinadas, perfazendo o montante de 25.712.958 de cotas emitidas em 23 de maio de 2014, no valor de R\$ 25.713. O montante de R\$ 250 equivalente às cotas subordinadas foi consumido pelo prejuízo do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve subscrição nem integralização de cotas.

ii. Amortização

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, houve amortização de cotas no montante de R\$ 7.021 (2021: R\$ 16.966).

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

iii. Resgate

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

iv. Ambiente de negociação das quotas

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

v. Distribuição de rendimentos

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

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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.

	2022	2021
Lucro líquido contábil	441	3.940
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	1.966	(14.712)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(2.037)	13.953
Resultado conforme regime de caixa	4.444	3.181
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	5.048	1838
Rendimentos pagos relativos ao exercício de anterior (ii)	387	575
Rendimentos pagos do exercício atual	5.048	1.451
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte(iii)	-	387
Percentual distribuído (iv)	113,58%	57,78%

- (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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

- (iii) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi destinado o montante de R\$ 387 para distribuição de rendimento aos cotistas, sendo pago durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi destinado o montante de R\$ 575 para distribuição de rendimento aos cotistas seniores, sendo pago durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
- (iii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo distribuiu R\$ 5.048, referente a 113,58% do seu lucro caixa no período. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo distribuiu 99,66% no primeiro semestre e 22,41% no segundo semestre pois o montante de R\$ 1.314 foi retido conforme deliberação em assembleia geral descrita na nota explicativa nº 12.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2022	0,0626	2,37%
31 de dezembro de 2021	0,2405	22,74%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII**CNPJ: 18.497.672/0001-10**(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –
CNPJ 36.113.876/0001-91)**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

11 Encargos do Fundo

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

	2022		2021	
	Valores	% sobre PL médio	Valores	% sobre PL médio
Taxa de administração	202	2,01%	165	0,79%
Cartório	12	0,12%	64	0,31%
Taxa de controladoria	53	0,53%	47	0,23%
Taxa de custódia	54	0,54%	47	0,23%
Despesas tributárias	113	1,13%	31	0,15%
Advogados	23	0,23%	24	0,12%
B3/Selic	7	0,07%	14	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	5	0,05%	11	0,05%
Bolsa de valores	11	0,11%	10	0,05%
Taxa de gestão	7	0,07%	10	0,05%
Consultoria	-	0,00%	1	0,00%
Outras despesas administrativas	44	0,44%	33	0,16%
Total	531	5,30%	457	2,21%
PL Médio	10.030		20.800	

a) Remuneração da administradora, da gestora e do custodiante

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

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

onde:

 T_{Total} = taxa de administração.

T_{Ai} = parcela da taxa de administração, devida à administradora, equivalente a 0,12% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12, sendo a primeira no último dia útil do mês da primeira integralização de cotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

TAii = parcela da taxa de administração, devida à Oliveira Trust Servicer S.A., pela prestação de serviços de controladoria, equivalente a 0,04% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12, sendo a primeira no último dia útil do mês da primeira integralização de quotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2,25.

TAiii = parcela da taxa de administração, devida à administradora, cobrada a partir da data da primeira integralização, para implementação das decisões tomadas em assembleia geral extraordinária, será devida uma remuneração adicional, previamente aprovada pelos cotistas na referida assembleia geral extraordinária, equivalente a R\$ 0,5 por hora-homem de trabalho dedicado à tais atividades, pagas 5 dias após comprovação da entrega de "relatório de horas" enviado aos cotistas.

TAiv = parcela da taxa de administração, devida à administradora pela prestação de serviços de custódia e escrituração equivalente a 0,04% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do último dia útil de cada mês, paga mensalmente à razão de 1/12, sendo a primeira no último dia útil do mês da primeira integralização de quotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2,25. Este item TAiv será acrescido de R\$ 2,5 caso o Fundo tenha, em qualquer momento, mais de 10 cotistas.

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

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

Os valores previstos nos itens acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGPM a partir de 1º de abril de 2014.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da taxa de administração devido.

A taxa de administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) auditoria independente, e (ii) consultorias especializadas contratadas com terceiros, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos no regulamento.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII**CNPJ: 18.497.672/0001-10**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b) Reversão de outras despesas operacionais

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve reversões de provisões conforme demonstrado abaixo e está divulgado na demonstração do resultado como “reversão de provisões operacionais”. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve reversão de despesas.

	Valores em 2022
Taxa Cetip/Selic	7
Taxa fiscalização CVM	7
Total	14

12 Atos societários

i. Em assembleia geral ordinária de cotistas, realizada em 30 de junho de 2022, foram aprovadas, por unanimidade e sem quaisquer restrições.

- (i) Aprovar a retenção dos valores referentes à distribuição do primeiro semestre de 2022, em função da necessidade da utilização dos recursos para a recomposição de caixa do Fundo para os próximos meses.

ii. Em assembleia geral de cotistas, realizada em 29 de abril de 2022, os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições por:

- (i) Aprovar as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pela Instituição administradora, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

iii. Em assembleia geral de cotistas, realizada em 07 de abril de 2022, os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições por:

- (i) Aprovar a amortização das cotas seniores no valor de R\$ 8.000 (oito milhões de reais), totalizando a distribuição advinda exclusivamente do principal, conforme preconiza o artigo 41 do Regulamento, a ser paga diretamente aos cotistas no dia 08 de abril de 2022.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

iv. Em assembleia geral de cotistas, realizada em 10 de fevereiro de 2022, os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições por:

- (i) Aprovar a rerratificação da ata de 31 de agosto de 2021, de modo que reste claro a retenção dos valores a serem pagos a título de rendimentos do fundo na respectiva data, no total de R\$ 1.314 (um milhão, trezentos e quatorze mil, trezentos e oitenta e nove reais e oitenta e dois centavos).

v. Em assembleia geral ordinária de cotistas, realizada em 15 de dezembro de 2021 foram aprovadas, por unanimidade e sem quaisquer restrições.

- (i) Aprovar a amortização de cotas seniores no valor de R\$ 4.000 (quatro milhões de reais), a serem pagos diretamente aos cotistas seniores, conforme preconiza o item xvii do artigo 60 do regulamento, até o dia 19 de dezembro de 2022.

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

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

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

13 Política de divulgação das informações

O administrador 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;
- 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII**CNPJ: 18.497.672/0001-10**

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 11 e 12, nos exercícios de 2022 e 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2022	2021
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	202	165
			Passivo	1	1
Oliveira Trust Servicer S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	Despesa	53	47
			Passivo	3	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	54	47
Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	7	10
			Passivo	1	1

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 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 estaduais e federais.

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 resolução.

19 Eventos subsequentes

Em 16 de janeiro de 2023 o comprador solicitou o distrato da unidade imobiliária apartamento nº 301, do empreendimento Edifício Antares. O Fundo realizou a retomada do imóvel conforme cláusula 2.5. descrita no Compromisso de Compra e Venda celebrado em 14 de outubro de 2022. O imóvel até a presente data encontra-se em trâmite de venda para outro comprador.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17