

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

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

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018 e 2017**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro

20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 2207-9400

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações dos ativos líquidos atribuíveis aos cotistas e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades dos auditores 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração dos estoques de imóveis a comercializar

O Fundo possui imóveis classificados na categoria de estoque de imóveis a comercializar, que são mensurados pelo valor de custo histórico ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O atual cenário econômico tem gerado desaceleração na realização dos estoques, podendo ainda gerar custos adicionais não orçados, com consequente redução do valor dos imóveis, aumentando a possibilidade de ocorrência da contabilização de unidades imobiliárias com um custo superior ao valor líquido realizável. Em função disso, a Administradora e a Gestora do Fundo avaliam periodicamente o valor de realização líquido dos imóveis em estoque com o objetivo de estimar a necessidade, ou não, de constituição de provisão para perdas. A determinação do valor realizável líquido de estoques é documentada em avaliação que contempla a utilização de julgamentos e premissas por parte da Administradora e da Gestora, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais, bem como fatores internos, tais como histórico de vendas e preço médio praticado. Devido ao fato da determinação do valor realizável líquido dos imóveis estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- i. Avaliamos a metodologia e premissas utilizadas pela Administradora e Gestora no cálculo do valor líquido realizável dos imóveis em estoque e sua real expectativa de realização a mercado comparando a tabela de vendas, pesquisas de dados de mercado e o valor unitário de cada unidade;
- ii. Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis as premissas e a metodologia utilizadas na determinação do valor realizável líquido dos imóveis em estoque, assim como a divulgação das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Passivos contingentes por demandas judiciais

Conforme descrito na Notas Explicativas nºs 17 e 19, o Fundo é parte integrante em ação de Recuperação Judicial do Grupo TCI, que na data das demonstrações financeiras, impactavam a operação do Fundo como um todo, visto que os imóveis registrados em estoque são citados no processo e estão impedidos de negociação por parte do Fundo, além do assunto impactar parte substancial dos saldos a receber por vendas de imóveis e obrigações por aquisição de imóveis, em função da contraparte ser o mesmo Grupo TCI. A avaliação deste processo judicial, incluindo a mensuração, o reconhecimento contábil, assim como o registro de uma provisão e a respectiva divulgação de contingências, relativas a essa ação judicial, requerem julgamento da Administradora, da Gestora e de seus assessores jurídicos. Mudanças nas premissas utilizadas pela Administradora e pela Gestora para exercer esse julgamento significativo, ou mudanças nas condições externas, incluindo o posicionamento das autoridades no âmbito cível e o andamento do processo de Recuperação Judicial do Grupo TCI, podem impactar significativamente a avaliação de possíveis obrigações ou provisão a ser reconhecida nas demonstrações financeiras. Devido ao grau de julgamentos e à especificidade na classificação do risco desta demanda judicial, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- i. Avaliamos os procedimentos realizados pela Administradora/Gestora do Fundo para avaliação do risco e acompanhamento do referido processo judicial;
- ii. Avaliamos a adequação da mensuração e reconhecimento, se aplicável, da provisão e passivos contingentes; e
- iii. Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis as premissas e a metodologia utilizadas pela Administradora e pela Gestora na avaliação do referido processo judicial, assim como a divulgação das informações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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



Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fornecemos também à Administradora 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 a Administradora, 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, 11 de abril de 2019

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2018		2017	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Circulante		22.322	137,72%	22.871	135,68%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		-	0,00%	550	3,26%
Disponibilidade		-	0,00%	1	0,01%
Cotas de fundos de investimento	4.e / 5	-	0,00%	549	3,26%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		22.321	137,72%	22.321	132,42%
Contas a receber por venda de imóveis	6.a	427	2,63%	427	2,53%
Estoque de imóveis a comercializar	6.b	21.894	135,08%	21.894	129,89%
Outros ativos		1	0,01%	-	0,00%
Total do ativo		22.322	137,72%	22.871	135,68%
Circulante		6.114	37,72%	6.015	35,68%
Obrigações por aquisição de imóveis	7	6.012	37,09%	6.012	35,67%
Encargos a pagar		18	0,11%	3	0,02%
Taxa de controladoria		11	0,07%	-	0,00%
Taxa de custódia		11	0,07%	-	0,00%
Taxa de administração a pagar		37	0,23%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		2	0,01%	-	0,00%
Advogados		3	0,02%	-	0,00%
IPTU		6	0,04%	-	0,00%
Condomínio		14	0,09%	-	0,00%
Total do passivo (excluindo os ativos líquidos atribuíveis aos cotistas seniores e subordinados)		6.114	37,72%	6.015	35,68%
Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas		16.208	100,00%	16.856	100,00%
Seniores		16.208	100,00%	16.856	100,00%
Subordinados		-	0,00%	-	0,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		22.322	137,72%	22.871	135,68%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

	Nota	2018	2017
Imóveis em estoque			
Receita de venda de imóveis		-	1.352
Custo dos imóveis vendidos	6.b	-	(861)
Despesas operacionais com imóveis	12.a	(369)	(546)
Demais recebimentos/pagamentos de imóveis		-	(99)
Resultado líquido de imóveis em estoque		(369)	(154)
Outros ativos financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		-	2
Rendas de cotas de fundo de investimento		12	155
Resultado líquido de outros ativos financeiros		12	157
Outras despesas		(2.530)	(3.411)
Taxa de administração	12.b.c	(115)	(115)
Despesas tributárias	12.b	(2)	(34)
Taxa de custódia	12.b	(32)	(32)
Despesa de controladoria	12.b	(31)	(32)
Despesa com Cetip/Selic	12.b	(18)	(19)
Auditoria/Consultoria	12.b	(55)	(15)
Taxa de fiscalização CVM	12.b	(8)	(10)
Despesas com advogados	12.b	(19)	(9)
Taxa de gestão	12.b	(7)	(7)
Demais despesas	12.b	(4)	(20)
Remuneração do benchmark cotas seniores	10	(2.239)	(3.118)
Resultado líquido do exercício		(2.887)	(3.408)
Quantidade de cotas		44.646.933	44.646.933
Resultado líquido por cota		(0,06)	(0,08)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

Demonstração das mutações dos ativos líquidos atribuíveis aos cotistas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

	Cotas seniores integralizadas	Cotas subordinadas integralizadas	Total
Em 31 de dezembro de 2016	21.135	-	21.135
Remuneração do benchmark cotas seniores	3.118	-	3.118
(-) Amortização de cotas	(2.732)	-	(2.732)
Resultado líquido do exercício	(3.408)	-	(3.408)
(-) Distribuição de resultado do exercício	(1.257)	-	(1.257)
Em 31 de dezembro de 2017	16.856	-	16.856
Remuneração do benchmark cotas seniores	2.239	-	2.239
Resultado líquido do exercício	(2.887)	-	(2.887)
Em 31 de dezembro de 2018	16.208	-	16.208

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento pela venda de imóveis destinados à venda	-	3.751
Pagamento por aquisição de imóveis destinados à venda	-	(845)
Rendas de cotas de fundo de investimento/compromissadas	12	157
Pagamento de taxas condominiais	(349)	(546)
Pagamento de tributos	-	(34)
Pagamento de taxa de administração	(79)	(115)
Demais recebimentos e pagamentos	(134)	(152)
Demais recebimentos e pagamentos de imóveis	-	(99)
Caixa líquido das atividades operacionais	(550)	2.117
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	-	(2.732)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	(1.737)
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	(4.469)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(550)	(2.352)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	550	2.902
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-	550
Conciliação do caixa e equivalente de caixa:		
Disponibilidades	-	1
Cotas de Fundo - Bradesco FI Ref Federal Extra	-	549
Total caixa e equivalente de caixa - final	-	550

As notas explicativas 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.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

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

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

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

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

3 Mudanças nas principais políticas contábeis

O Fundo aplicou o CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2018.

Devido aos métodos de transição escolhidos pelo Fundo na aplicação dessa norma, as informações comparativas dessas demonstrações contábeis não foram reapresentadas para refletir os requerimentos da nova norma. O Fundo não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 48. A descrição na aplicação da nova norma contábil está descrita na Nota Explicativa nº 4.b.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

4 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

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

b. Instrumentos financeiros

i. Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

ii. Classificação dos ativos financeiros

No reconhecimento inicial, o Fundo classifica os ativos financeiros como subsequentemente mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que o Fundo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

• Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com a finalidade de receber fluxos de caixa contratuais; e
- os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

• Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo por meio do resultado se atender ambas as condições a seguir:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

iii. Mensuração subsequente dos ativos financeiros

- **Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:**

São subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*). A receita de juros e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:**

São mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.

iv. Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

v. Desreconhecimento

- **Ativos financeiros**

O Fundo desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando o Fundo transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual o Fundo nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

- **Passivos financeiros**

O Fundo baixa um passivo financeiro (ou parte do passivo financeiro) quando, e apenas quando, ele for extinto, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro (ou parte do passivo financeiro) extinto ou transferido à outra parte e a contraprestação paga (incluindo quaisquer ativos não monetários transferidos ou passivos assumidos) deve ser reconhecida no resultado.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

c. Cotas do Fundo:

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

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

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

d. Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na rubrica “Rendas de cotas de fundo de investimento”.

e. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelas contas disponibilidades e cotas de fundo de investimento, em montantes inferiores a R\$ 1 (2017: R\$ 550).

f. Estoque de imóveis a comercializar

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

A receita de vendas de imóveis é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos imóveis. O momento da transferência de controle ocorre no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

g. Contas a receber

Contas a receber de clientes são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. O Fundo mantém as contas a receber com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais e, portanto, essas contas são, inicialmente reconhecidas pelo valor justo, e subsequentemente, mensurado pelo custo amortizado, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável. Devido ao curto prazo de liquidação dessas operações, a Administradora considera que não há diferença material entre o valor do custo amortizado e o valor justo.

h. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros ("impairment")

A Administradora 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. Em 31 de dezembro de 2018 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.

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

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

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

j. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

k. Estimativas e julgamento contábeis críticos

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

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo

	2018			2017		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$
Bradesco Fundo de Investimentos Referenciado DI Federal Extra	5,6051	11,2088	-	52.187	10,5521	549
			<u>-</u>			<u>549</u>

6 Ativos de natureza imobiliária

a. Contas a receber pela venda de imóveis

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

Circulante	2018	2017
Contas a receber por venda de imóveis (a)	427	427

- (a) Este saldo de R\$ 427 é referente a compra de imóvel pela TCI, e seu recebimento está diretamente ligado a resolução do acordo de recuperação judicial indicado nas Notas Explicativas nºs 17 e 19.

O saldo a receber, referente as vendas realizadas, é corrigido por taxa acordada em cada contrato, até a efetiva 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 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. No caso de distrato, o Fundo, como vendedor, é obrigado a devolver apenas o valor recebido deduzido dos custos administrativos fixados em 20%, encargos moratórios, e despesas de cobrança, recebendo de volta a unidade que poderá ser vendida

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

novamente. Considerando a política adotada, os procedimentos de cobrança e a situação atual da totalidade dos recebíveis (descritos no parágrafo anterior), a Administradora do Fundo avalia que não são esperadas perdas relacionadas ao saldo de contas a receber para o Fundo.

b. Estoque de imóveis a comercializar

i. Descrição e características dos imóveis

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

ii. Movimentação do exercício

	2018	2017
Saldo inicial	21.894	22.405
(+) Aquisições/distrato (a)	-	350
(-) Vendas (b)	-	(861)
Saldo final	21.894	21.894

- (a) Em 16 de novembro de 2016, por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado com o Fundo, ficou definido que o comprador iria adquirir o imóvel residencial Premier Lac de Rose - unidade 402, por valor certo e ajustado de R\$ 850. O comprador se comprometeu a assinar a Escritura de Dação em Pagamento, onde ficou estipulado que a primeira parcela na quantia de R\$ 350, seria representada pelo Apartamento nº 2.001 do Condomínio Oeste Tower Residence. Essa escritura de Dação foi assinada em nome do Fundo no dia 3 de abril de 2017.
- (b) Não ocorreram vendas no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, arcando o Fundo apenas com as despesas das unidades (condomínio e IPTU), por força de uma decisão proferida nos autos da recuperação judicial do Grupo TCI, que acabou por prejudicar a realização de negócios envolvendo quase a totalidade dos ativos imobiliários detidos pelo Fundo (Vide Notas Explicativas nºs 17 e 19). No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 ocorreram vendas no total de R\$ 861.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

iii. Estoque - Relação dos imóveis

Imóvel	Endereço	Estágio	Metragem m²	31/12/2018	31/12/2017
Premier.B L' Adresse- apto 1100 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2100 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2400 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2700 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2800 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2900 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' allure- apto 1601 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 1801 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 3201 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 3301 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 501 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado/Não entregue	200,79	855	855
Premier.B - Apto.2302	Av. Americano do Brasil, Qd 253 - Setor Marista	Acabado	141,73	581	581
Premier.V - Apto.2302	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.2702	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.2902	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3102	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3202	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3502	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3801	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	145,17	560	560
Premier.V - Apto.3802	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	145,17	560	560
Premier.V - Apto.3701	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	555	555
Lessence - Apto.903	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	97,08	366	366
Lessence - Apto.803	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	97,08	366	366
Lessence - Apto.1003	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	97,08	359	359
Lessence - Apto 2201	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	96,85	350	350
Oeste Tower	Avenida A, nº555, Lt.22/22A/22B/23A/23B/23C,	Acabado	168,87	350	350
Residence, Apto. 2001 (i)	Qd. G-0, Setor Oeste, Goiânia- GO				

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

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Imóvel	Endereço	Estágio	Metragem m²	31/12/2018	31/12/2017
Lessence - Apto.501	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	96,85	346	346
Edifício Praia Grande bl b apto 502	Avenida E e Ruas 61 e 62, bq B-17 Lt 1/12 - Jardim Goiás	Acabado	107,2	340	340
Ed.Antares - Apto.301	Avenida Qd. 54-A	Acabado	178,22	315	315
Visage.A - Apto.1701	Rua 52, Qd. B-10, Lt. 07 - Jardim Goiás	Acabado	77,60	245	245
Visage.A - Apto.401	Rua 52, Qd. B-10, Lt. 07 - Jardim Goiás	Acabado	77,76	238	238
Visage.O - Apto 1504	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	233	233
Visage.O - Apto 2201	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	226	226
Visage.O - Apto.1501	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	220	220
Visage.O - Apto.2001	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	220	220
Visage.O - Apto.201	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	210	210
Visage.S - Apto.2201	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	206	206
Visage.S - Apto.1401	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	175	175
Visage.S - Apto.801	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	175	175
Visage.S - Apto.803	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	62,93	175	175
				21.894	21.894

- (i) Imóvel recebido em dação, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6.b (ii)
- (ii) Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 17 e 19, por força de uma decisão proferida nos autos da recuperação judicial do Grupo TCI, a conclusão do processo de registro desses imóveis foi interrompido, sendo retomado apenas após os eventos ocorridos em março de 2019.

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

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

7 Obrigações por aquisições de imóveis

	31/12/2018	31/12/2017
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 501 - 2º Parcela	428	428
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 3201 - 2º Parcela	428	428
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 1801 - 2º Parcela	428	428
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 1601 - 2º Parcela	428	428
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 3301 - 2º Parcela	427	427
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2900 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2800 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2700 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2400 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2100 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 1100 - 2º Parcela	574	574
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. A apto 901	13	13
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. A apto 2303	14	14
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. S apto 202	12	12
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. S apto 2201	11	11
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Visage apto 2701	7	7
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 602	17	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 3401	17	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 2802	17	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 2302	17	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 1902	17	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Ed. Serra dos Pirineus.1202	8	8
Valores a pagar - Ref Lessence apto 2603	11	11
Valores a pagar - Ref Lessence apto 2201	11	11
Valores a pagar - Ref Lessence apto 1903	21	21
Valores a pagar - Ref - Visage.A - APTO.801	14	14
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 3701	33	33
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 1602	33	33
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 1002	33	33
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 1001	33	33
Valores a pagar - Premier Vision - Ap 1001	24	24
Valores a pagar - L'essence Energie 903	22	22
Valores a pagar - L'essence Energie 803	22	22
Valores a pagar - L'essence Energie 1003	22	22
Total	6.012	6.012

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 17 e 19, a despeito do Fundo figurar como proprietário dos imóveis listados na Nota Explicativa nº 6.b e com saldos a liquidar, descritos na tabela acima, tendo como base as respectivas escrituras públicas, a TCI buscou descaracterizar tais vendas, listando o Fundo como seu credor na classe II da sua recuperação judicial. Tal matéria foi impugnada pelos assessores jurídicos do Fundo, estando o assunto ainda pendente de julgamento final. Também por consequência desta ação judicial, não foi concluída a entrega de chaves, condição necessária para o pagamento efetivo das parcelas em aberto, conforme os instrumentos de Promessa de Compra e Venda.

Por decisão da Administradora e da Gestora, baseadas no posicionamento e análises dos assessores jurídicos do Fundo, as questões expostas acima afetaram o cronograma de pagamento das obrigações do Fundo junto à TCI, uma vez que não havia segurança de que, com a finalização dos pagamentos, o Fundo teria os imóveis desimpedidos de negociação, antes que a matéria fosse julgada, conforme descrito no parágrafo anterior. Adicionalmente, os eventos ocorridos em março de 2019, reforçaram a tese dos assessores jurídicos do Fundo, que concluíram que os impedimentos, assim como as questões relacionadas aos saldos a pagar e receber junto a TCI foram solucionados e apenas trâmites legais devem ser cumpridos para solução final da questão.

8 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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

i. Riscos relacionados à liquidez

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

ii. Risco relativo à concentração e pulverização

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

iii. Risco de diluição

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

iv. Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

v. Risco de desapropriação

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

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

9 Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não realizou operações com derivativos.

10 Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

a. Emissão

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

No Regulamento do Fundo, previa que na primeira emissão de cotas do Fundo, seriam ofertadas até 100.000.000 de cotas, totalizando um montante de até R\$ 100.000, as quais seriam distribuídas mediante oferta restrita, sendo 98.750 cotas seniores e 1.250 cotas subordinadas, todas com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real).

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

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não houve emissões de cotas.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

b. Amortização

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve amortização de cota (No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi amortizado R\$ 2.732).

c. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

d. Negociação das cotas

O Administrador manterá as cotas registradas para distribuição primária e para negociação no mercado secundário nos mercados administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Não houve negociação de cotas durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

e. Distribuição de rendimentos

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado contábil	(2.887)	(3.408)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(11)	2.366
(-) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	103	(1.154)
(+) Remuneração do benchmark cotas seniores	<u>2.239</u>	<u>3.118</u>
Resultado conforme regime de caixa	(556)	922
Valor distribuído no exercício	-	1.737
Valor distribuído no exercício atual, relativo ao exercício anterior (ii)	-	(480)
Total de rendimentos distribuídos no ano (i)	<u>-</u>	<u>1.257</u>
Percentual distribuído no ano (*)	0%	136%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo não teve rendimentos a distribuir.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

(*) No primeiro semestre de 2017, o Fundo distribuiu 100% dos resultados auferidos, conforme estabelecido pela Instrução CVM 472, e alterações posteriores. No segundo semestre, o Fundo não teve rendimentos a distribuir.

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em Assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

- (ii) A parcela de R\$ 480 liquidada em 5 de janeiro de 2017, é referente a distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

f. Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas médio e rentabilidade

Exercício	Valor da cota	(*) Rentabilidade acumulada (%)	Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas médio
Seniores			
2018	0,3653	(23,31)	16.473
2017	0,3799	(1,74)	18.136

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

11 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

12 Encargos do Fundo

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

a. Despesas operacionais com imóveis

	2018		2017	
	Valores	% sobre AL médio	Valores	% sobre AL médio
Despesas com condomínios	301	1,83%	405	2,23%
Despesas com IPTU	68	0,41%	89	0,49%
Comissões	-	0,00%	52	0,29%
Demais despesas	-	0,00%	99	0,55%
Total	369	2,24%	645	3,56%

b. Outras despesas

	2018		2017	
	Valores	% sobre AL médio	Valores	% sobre AL médio
Taxa de administração/gestão/controladoria	153	0,93%	154	0,85%
Taxa de custódia	32	0,19%	32	0,18%
Despesas com CETIP/SELIC	18	0,12%	19	0,11%
Despesas com auditoria/consultoria	55	0,33%	15	0,08%
Outras despesas administrativas	23	0,13%	29	0,16%
Taxa de fiscalização CVM	8	0,05%	10	0,06%
Despesas com IR	2	0,01%	34	0,19%
Total	291	1,77%	293	1,62%

c. Remuneração da Administradora e do Custodiante

i. Administradora

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

onde:

TA_{total} = Taxa de Administração.

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

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

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

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

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

TA_{vi} = 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

13 Alterações no Regulamento

- a. Em 5 de junho de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas por: (i) destituir a TCI da prestação de todos os serviços prestados ao Fundo, rescindindo o Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria e Administração Imobiliária e Outas Avenças; e (ii) alterar o endereço da Instituição Administradora no Regulamento do Fundo.
- b. Em 18 de outubro de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas: (i) para fins e recomposição do caixa do Fundo, a 2ª emissão de Cotas Seniores do Fundo, bem como a contratação da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, para a realização das atividades de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta Restrita. A Oferta Restrita será composta por, no mínimo 2.225.000 Cotas Seniores e, no máximo, 50.000.000 Cotas Seniores, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo. As Cotas Seniores terão a forma nominativa e serão escriturais, e poderão ser admitidas à negociação em mercado de balcão organizado; (ii) a alteração do artigo 39 do Regulamento do Fundo; e (iii) autorizar a adoção, pela Instituição Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, das medidas necessárias ao cumprimento das deliberações da Assembleia Geral.
- c. Em 6 de dezembro de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral de Extraordinária Cotistas, pelos cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, alterar os artigos 22, 39, 63 e 73, bem como o Anexo I do Regulamento do Fundo.
- d. Em 18 de dezembro de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas: (i) a alteração do Regulamento do Fundo, de modo a atualizar o art. 70, parágrafos 1º e 2º; e (ii) autorizar a adoção, pela Instituição Administradora, na qualidade de representante legal do Fundo, das medidas necessárias ao cumprimento das deliberações da Assembleia Geral.
- c. Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 4 de janeiro de 2017, foi aprovada a amortização das cotas seniores no valor de R\$ 1.990 e pagamento de rendimentos no valor de R\$ 480.
- d. Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 2 de junho de 2017, foi aprovado (i) a contratação da Oliveira e Sousa Imobiliária Ltda. para prestação dos serviços de intermediação de venda de imóveis; (ii) pelos cotistas a troca de fechaduras de unidades imobiliárias tendo em vista a recusa da TCI em entregar amigavelmente as chaves; (iii) autorizar a Administradora a cobrar o valor de R\$ 50, previsto em contrato, tendo em vista a recusa da TCI em entregar as chaves; (iv) autorizar a adoção da Administradora das medidas necessárias ao cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- e. Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 4 de junho de 2017, foi aprovado a amortização das cotas seniores de R\$ 742 e pagamento de rendimentos no valor de R\$ 1.257.
- f. Conforme Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada no dia 24 de abril de 2017, foi aprovada a lavratura da ata daquela Assembleia sob a forma sumária, e os presentes Cotistas deliberaram sobre: (i) aprovação das demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pela Instituição Administradora, referente ao exercício social findo em 31/12/2016; (ii) Tendo em vista a mudança da sede social da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Administradora do Fundo, aprovar a alteração do regulamento do Fundo para que passe a constar o atual endereço da Administradora e (iii) Tendo em vista a apreciação dos itens anteriores, autorizar a Instituição Administradora a realizar todo e qualquer ato necessário ao cumprimento das deliberações tomadas, inclusive a alteração do CNPJ do Fundo de forma que o seu endereço passe a constar o mesmo de sua Instituição Administradora.

14 Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação das 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

15 Informações Tributárias

a. Imposto de Renda

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

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

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

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

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

16 Informações sobre transações com partes relacionadas

Além dos serviços prestados pela Administradora, conforme Nota explicativas nºs 11 e 12, todas as cotas emitidas pelo Fundo, seniores e subordinadas, foram adquiridas por fundos geridos pelo Gestor.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

17 Demandas judiciais

O processo distribuído sob o nº 129619-42.2016.8.09.0051 foi ajuizado em 12 de abril de 2016. Trata-se de Ação de Recuperação Judicial do Grupo TCI, em que o Fundo é arrolado como credor do valor de R\$ 26.994. O Fundo, por sua vez, apresentou impugnação de crédito, ainda pendente de julgamento, demonstrando que inexistia qualquer relação de crédito com a Recuperanda. Logo, como se trata de discussão acerca da inexistência de relação creditícia em favor do Fundo, os riscos relativos à mesma (e os efeitos de eventual reconhecimento desta relação de crédito pelo juízo recuperacional) foram considerados ilíquidos pelos assessores jurídicos do Fundo.

Somada a discussão sobre a existência de crédito em favor do Fundo, decisões proferidas nos autos do processo recuperacional, e sujeitas a julgamento de recursos, cautelarmente impediram a realização de negócios relativos aos imóveis de propriedade do Fundo, anteriormente alienados pelo Grupo TCI, a partir de 19 de julho de 2017. Os efeitos de tais decisões foram considerados precários e até o momento, ilíquidos, considerando que os efeitos destas decisões estão sujeitos a recurso, ainda pendentes de julgamento, apesar de prejudicar a política de investimentos do Fundo, na medida em que impede a venda dos imóveis de sua carteira. Os assessores jurídicos, após a evolução da matéria, consideraram que a chance de êxito era possível, na data-base de encerramento do exercício social do Fundo. Porém, em 29 de março de 2019, foi aprovado o Plano de Recuperação Judicial do Grupo TCI, que apresenta uma solução ao impasse sobre o impedimento da negociação dos imóveis em carteira, conforme descrito na Nota Explicativa nº 19.

18 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

19 Eventos Subsequentes

- Ainda com relação ao processo indicado na Nota Explicativa nº 17, ocorreu a aprovação do Plano de Recuperação Judicial do Grupo TCI no dia 29 de março de 2019, afetando diretamente o impedimento da venda dos imóveis da carteira do Fundo, uma vez que no referido plano constou que a TCI reconhece *“de forma irretratável e irrevogável a plena validade, vigência e eficácia de todas as operações de compra e venda firmada com terceiros, mesmo na condição de credores, neste último caso, se tiver impugnação de crédito pendente de julgamento final e transitada em julgado, e que tenham sido consubstanciadas em Instrumentos Particulares ou Públicos de Compra e Venda de Imóveis, ou Promessas de Compra e Venda de Imóveis com cláusula de irretratabilidade, ou em instrumentos de efeitos semelhantes, reconhecendo o direito à plena posse e propriedade dos respectivos compradores sobre tais bens imóveis, desde que cumpridas as obrigações de ambas as partes dispostas nos documentos de compra e venda”*. Com a

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

aprovação do plano, a expectativa é de que o Fundo possa quitar os saldos a pagar apresentados na Nota Explicativa nº 7, receber os saldos a receber, apresentados na Nota Explicativa nº 6.a, e, que volte a negociar as unidades de sua propriedade no curto prazo.

- Em 16 de janeiro de 2019, ocorreu aporte para recomposição de caixa no valor de R\$ 1.400 no âmbito da nova emissão de cotas apresentada na Nota Explicativa nº 13.

* * *

José Alexandre de Freitas
Diretor Responsável
CPF: 008.991.207-17

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