

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

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente nº 2438I-050-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 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

À Administradora 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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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 2023, o Fundo possuía valores a receber oriundos das vendas de unidades imobiliárias, no montante de R\$ 850 mil o equivalente a 81,58% 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 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 3.029 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 financeiras 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.

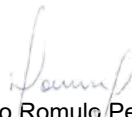
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas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

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

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

São Paulo, 27 de março de 2024

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



Marcio 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 2023 e 2022

(Valores em milhares de reais)

		2023		2022	
	Nota	Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo circulante					
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		243	23,41%	1.594	38,96%
Disponibilidade	4.a	135	13,01%	475	11,61%
Conta banco movimento		135	13,01%	475	11,61%
Operações compromissadas	4.a.i	84	8,09%	572	13,98%
Letras financeiras do tesouro		84	8,09%	572	13,98%
Cotas de fundos de investimento	4.a.ii	24	2,30%	547	13,37%
Bradesco FI referenciado DI federal extra		24	2,30%	547	13,37%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		850	81,89%	2.939	71,82%
Realização		850	81,89%	2.939	71,82%
Valores a receber		850	81,89%	2.939	71,82%
Contas a receber por vendas de imóveis	5.b	827	79,67%	3.345	81,74%
Taxa de administração a diferir		23	2,22%	-	0,00%
(-) Provisão para perdas no valor recuperável	5.c	-	0,00%	(427)	-10,44%
Reembolsos a receber		-	0,00%	4	0,10%
Reembolso de IPTU		-	0,00%	2	0,05%
Ajuste de provisionamento patrimonial		-	0,00%	15	0,37%
Total do ativo		1.093	105,30%	4.533	110,78%
Passivo circulante					
Valores a pagar		55	5,30%	441	10,78%
Auditoria e custódia		26	2,50%	20	0,50%
Taxa de administração		17	1,64%	1	0,02%
Controladoria a pagar		9	0,87%	3	0,07%
Taxa de gestão		2	0,19%	1	0,02%
Taxa B3/Selic		1	0,10%	-	0,00%
Outros valores a pagar		-	0,00%	29	0,71%
Créditos a identificar	6	-	0,00%	367	8,97%
Consultoria		-	0,00%	4	0,10%
Comissões a pagar		-	0,00%	10	0,24%
Despesas de condomínio		-	0,00%	6	0,15%
Total passivo		55	5,30%	441	10,78%
Patrimônio líquido	9	1.038	100,00%	4.092	100,00%
Prejuízos acumulados		(4)	-0,39%	-	0,00%
Reservas		1.042	100,39%	4.092	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.093	105,30%	4.533	110,78%

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 2023 e 2022
(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2023	2022
Composição do resultado do exercício			
Imóveis em estoque		197	417
Receita de venda de imóveis	5.b	411	2.140
Correção monetária de imóveis		7	67
Distrato	5.a.iii/5.b	(200)	-
Despesa com manutenção e conservação	5.a.iii	(21)	(194)
Custo dos imóveis vendidos	5.a.ii	-	(1.832)
Juros e mora por renegociação de imóveis	5.b.i	-	236
Outros ativos financeiros		148	413
Resultado com aplicações em operações compromissadas	4.a.i	118	348
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4.a.ii	71	178
Despesas tributárias		(41)	(113)
Demais receitas/despesas		11	29
Demais receitas		11	15
Outras reversões de provisões operacionais		-	14
Total das receitas		356	859
Demais despesas	11	(381)	(418)
Taxa de administração		(188)	(202)
Auditoria e custódia		(58)	(94)
Taxa de controladoria		(49)	(53)
Advogados		(26)	(23)
Outras despesas		(60)	(46)
Total do resultado dos exercícios		(25)	441

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 2023 e 2022

(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas integralizadas	Reservas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		7.021	8.699	-	15.720
Amortização de cotas	9.a.ii	(7.021)	-	-	(7.021)
Resultado líquido do exercício		-	-	441	441
Distribuição de rendimentos	9.a.iv	-	-	(5.048)	(5.048)
Constituição de reservas		-	(4.607)	4.607	-
Em 31 de dezembro de 2022		0,00	4.092	-	4.092
Amortização de cotas	9.a.ii	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício		-	-	(25)	(25)
Distribuição de rendimentos	9.a.iv	-	-	(3.029)	(3.029)
Reversão de reservas		-	(3.050)	3.050	-
Em 31 de dezembro de 2023		0	1.042	(4)	1.038

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 fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de reais)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento pela venda de imóveis destinados à venda	5.b	2.397	8.489
Rendas com compromissadas		118	178
Rendas de cotas de fundo de investimento		71	348
Créditos a identificar	6	(300)	360
Distrato	5.a.iii/5.b	(200)	-
Pagamento de taxa de administração		(184)	(202)
Pagamento de Auditoria e custódia		(57)	(74)
Pagamento de taxa de controladoria		(47)	(50)
Pagamento de tributos		(41)	(113)
Pagamento de advogados		(26)	(23)
Pagamentos de despesas com imóveis		(18)	(179)
Pagamento de taxa de gestão		(8)	(7)
Recebimento de correção monetária de imóveis		-	32
Demais recebimentos e pagamentos		(27)	(38)
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>1.677</u>	<u>8.759</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas		-	(7.021)
Distribuição de rendimentos		(3.029)	(5.435)
Caixa líquido das atividades de financiamento		<u>(3.029)</u>	<u>(12.456)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>(1.351)</u>	<u>(3.735)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.594	5.329
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		<u>243</u>	<u>1.594</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>(1.351)</u>	<u>(3.735)</u>

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 2023 e 2022

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 indeterminado, nos termos da resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

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, exclusivamente, a investidores profissionais.

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.

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

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

Lei nº 14.754

Em 13/12/2023 foi publicada a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754/2023”), conforme alterada pela Lei nº 14.789, de 29/12/2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento fechados e da renda auferida por pessoas físicas residentes no Brasil em aplicações financeiras.

Desta forma, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto a) FIA; b) FIDC e FIP, classificados como Entidade de Investimento, nos termos da Resolução CMN nº 5.111 de 21/12/2023 e ETF passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20%, conforme tipo de fundo e/ou o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A tributação sobre o estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 também foi prevista na referida Lei 14.754/2023 à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Sendo que o cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas iguais, mensais e sucessivas com vencimentos nos dias 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024; e (ii) sobre rendimentos apurados entre 1º/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em 31 de maio de 2024.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de março de 2024.

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

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 2023 e 2022 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.

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

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

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.

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 2023 e 2022

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 2023 e 2022 estão assim representados:

	2023	2022
Bancos	135	475
Operações compromissadas (i)	84	572
Cotas de fundos de investimento (ii)	24	547
Total	243	1.594

(i.) Operações compromissadas

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

	2023	2022
Valor de compra	84	572
Valor de revenda	84	573
Taxa da operação (% a.d.)	0,04%	0,04%
Quantidade de dias (over)	2	2
Garantia	LFT	LFT

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 118 (2022: R\$ 348) apropriados como rendimento de operações compromissadas, demonstrado no resultado do exercício, na rubrica “Resultado com aplicações em operações compromissadas”.

(ii.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de investimento	2023			2022		
	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado
	(em Reais)			(em Reais)		
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	1.480,52	15,9937918	24	38.815,17	14,1865825	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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Total	1.480,52	24	38.815,17	547
--------------	-----------------	-----------	------------------	------------

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 71 (2022: R\$ 178) apropriados como rendimento de cotas de fundo de investimento, demonstrado no resultado do exercício, na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa”.

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

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

ii. Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados vendidos no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está a seguir apresentada:

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	-
(+) Reintegração de posse de imóvel (*)	315.000
(-) Baixa de custo do imóvel vendido (**)	(315.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	-

(*) refere-se à recuperação do imóvel denominado Edifício Antares, apartamento 301 ocorrida em 16 de janeiro de 2023 através de instrumento particular de distrato.

(**) Refere-se à baixa por venda de imóvel realizada em 30 de março de 2023 do imóvel denominado Edifício Antares, apartamento 301 através de instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças.

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

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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	2023	2022
Distrato (i)	200	-
Comissões	13	10
Condomínio	5	96
IPTU	2	14
Seguros	1	-
Outras despesas de imóveis (ii)	-	25
Manutenção de imóveis	-	48
Laudo de avaliação	-	1
Total	221	194

- (i) Refere-se ao distrato da venda do imóvel Edifício Antares Apartamento 301, gerando uma perda para o Fundo do montante de R\$ 200.
- (ii) 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. Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis ("impairment")

Em 31 de dezembro de 2023 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 2023 e 2022

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 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
(+) Receita de venda de imóveis	411
(+) Correção monetária	7
(-) Baixa de crédito a identificar	(100)
(-) Recebimento por venda de imóveis	(2.397)
(-) Comissão por venda de imóveis	(13)
(-) Baixa de PDD na venda de imóveis	(426)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	827

Compreendem os valores a receber relativos às vendas de unidades imobiliárias em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Empreendimentos	2023	2022
MHR - Ilha de Santorine apto 304 (i)	618	1.419
MHR - Ilha de Mikonos apto 304 (ii)	209	900
Premier U apto 2.601 (nota 5.c)	-	407
Happy Praia apto 108 (iii)	-	127
Premier V apto 4.201 (nota 5.c)	-	20
Edifício Antares - apto 301	-	200
Beach Park - bloco 5 apto 502	-	272
Total	827	3.345

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) No exercício findo 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”.

(ii) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo e o comprador do imóvel, através de instrumento particular de rratificação ao compromisso de compra e venda de imóvel, ocorrido em 23 de maio de 2027, decidiram renegociar e repactuar as condições de pagamento e o saldo devedor. Em 31 de dezembro de 2023, o parcelamento estava adimplente.

(iii) No exercício findo 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.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram constituídas novas provisões para perda. Os valores em aberto há mais de 360 dias renegociados e os compradores estavam adimplentes. Caso ocorra inadimplência no exercício seguinte, o distrato da venda, com a consequente recuperação do imóvel, será o suficiente para compensar o saldo a receber em aberto.

6 Créditos a identificar

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não existe valor de créditos a identificar (2022: O saldo era de R\$ 367).

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

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

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

b) Fatores de risco

Riscos de liquidez

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

Riscos de mercado

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

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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 2023 e 2022, o Fundo não realizou operações com derivativos.

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 2023 e 2022, não houve subscrição nem integralização de 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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

ii. Resgate

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

iii. 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”).

iv. Distribuição de rendimentos

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - 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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

	2023	2022
Resultado contábil	(21)	441
(+/-) Ajustes das receitas não transitadas no caixa	2.012	1.966
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(69)	2.037
Resultado conforme regime de caixa	1.922	4.444
Valor pago referente ao exercício atual (iv)	3.006	5.048
Rendimentos pagos relativos ao exercício anterior	-	387
Total de rendimentos distribuídos referentes ao exercício corrente (iv)	3.006	5.435
 Percentual distribuído	 156,42%	 113,58%
Total distribuído relativo ao exercício de anterior (ii)	387	4.021
 Total de rendimentos distribuídos (i)	 3.006	 5.435

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023.

- (ii) 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.

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

v. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2023	0,0159	(74,53%)
31 de dezembro de 2022	0,0626	2,37%

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.

11 Encargos do Fundo

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

	2023		2022	
	Valores	% sobre PL médio	Valores	% sobre PL médio
Taxa de administração	188	5,29%	202	2,01%
Taxa de custódia	57	1,60%	54	0,54%
Taxa de controladoria	49	1,38%	53	0,53%
Despesas tributárias	41	1,15%	113	1,13%
Advogados	26	0,73%	23	0,23%
Outras despesas administrativas	18	0,51%	44	0,44%
Bolsa de valores	13	0,37%	11	0,11%
Cartório	10	0,28%	12	0,12%
Taxa de gestão	9	0,25%	7	0,07%
B3/Selic	8	0,23%	7	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	3	0,08%	5	0,05%

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Total	422	11,87%	531	5,30%
PL Médio	3.553		10.030	

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:

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

onde:

 T_{Atotal} = taxa de administração.

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

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

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

T_{Aiv} = parcela da taxa de administração, devida à administradora pela prestação de serviços de custódia e escrituração equivalente a 0,04% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do último dia

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

TA_v = 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.

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.

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.

12 Atos societários

Em assembleia geral ordinária de cotistas, realizada em 23 de maio de 2023, foi aprovado, por unanimidade e sem quaisquer restrições.

- (i) A emissão de 1 (uma) cédula de crédito imobiliário (CCI) que tem por objeto o imóvel localizado na Av. Luiz Boiteux Piazza, 4.413, na cidade de Florianópolis, estado de Santa Catarina, apartamento 304, pelas vagas de estacionamento número 17, 62 e 63 e pelo depósito número 13, todos do bloco 2 Ilha de Miconos do empreendimento Condomínio Marine Home & Resort, que foi emitida pelo valor de R\$ 696 (seiscentos e noventa e seis mil, trezentos e quarenta e sete reais e vinte centavos), em 23 de maio de 2023, correspondente a 100% (cem por cento) dos valores decorrentes das parcelas vincendas da compra e venda dos imóveis e terá prazo de (10) dez meses nos termos o previstos no instrumento particular de emissão de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural e outras avenças.

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

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.

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 29 de abril de 2022, os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberam, 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.

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 07 de abril de 2022, os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberam, 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.

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 10 de fevereiro de 2022, os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação, presentes na assembleia deliberam, 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).

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 Suplemento I da resolução CVM 175.;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da resolução CVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as 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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- b) o relatório do auditor independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da resolução CVM 175.
- 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 assembleia geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14 Informações tributárias

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

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

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

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, nos exercícios de 2023 e 2022 não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2023	2022
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	188	202
			Passivo	17	1
Oliveira Trust Servicer S.A.	Controladoria	Taxa de controladoria	Despesa	49	53
			Passivo	9	3

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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custódia	Taxa de custódia	Despesa	57	54
			Passivo	5	-
Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	9	7
			Passivo	2	1

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 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.

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 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas

Diretor responsável

CPF 008.991.207-17