

# **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II - FII**

**CNPJ: 18.497.672/0001-10**

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

## **Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

## **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 nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

### **Conteúdo**

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Relatório do auditor independentes sobre as Demonstrações Financeiras | 3 – 7   |
| Demonstrações Financeiras                                             | 8 - 11  |
| Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras      | 12 – 32 |

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e quotistas 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 2024 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis 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 2024 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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.

### **Resultado com venda de imóveis**

#### **Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo baixou o montante de R\$ 827 mil referente ao saldo de contas a receber por venda de imóveis, considerando um recebimento financeiro de R\$ 593 mil e reconhecendo o resultado negativo com perdas no montante de R\$ 234 mil. Deste modo, em nosso julgamento, devido a relevância do assunto entendemos que a existência e a realização destas transações são os riscos mais significativos para fins de auditoria e por esse motivo foram tratados como assuntos relevantes.

#### **Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) teste de liquidação financeira das transações ocorridas durante o exercício; (iii) exame dos contratos de venda dos imóveis; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do resultado com venda de imóveis, obtido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Outros assuntos**

---

As demonstrações financeiras do Fundo, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram, em 27 de março de 2024, relatório de auditoria sem opinião modificada.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 Administração.
- Concluimos 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 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 administração do Fundo 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, 25 de fevereiro de 2025.

**CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S**  
**CRC 2SP-048.811/O-0**



**Thiago Benazzi Arteiro**  
**Contador CRC 1SP-273.332/O-9**

## 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

### Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                                |        | 2024  |            | 2023  |            |
|------------------------------------------------|--------|-------|------------|-------|------------|
|                                                | Nota   | Valor | % sobre PL | Valor | % sobre PL |
| Ativo                                          |        |       |            |       |            |
| <u>Circulante</u>                              |        | 900   | 103,81%    | 1.093 | 118,71%    |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária |        | 900   | 103,81%    | 266   | 23,32%     |
| Caixa e equivalentes de caixa                  |        | 899   | 103,69%    | 243   | 21,10%     |
| Disponibilidade                                | 4.a    | 6     | 0,69%      | 135   | 13,01%     |
| Conta banco movimento                          |        | 6     | 0,69%      | 135   | 13,01%     |
| Operações compromissadas                       | 4.a.i  | 893   | 103,00%    | 84    | 8,09%      |
| Letras financeiras do tesouro                  |        | 893   | 103,00%    | 84    |            |
| Cotas de fundos de investimento                | 4.a.ii | -     | 0,00%      | 24    | 2,31%      |
| Bradesco FI referenciado DI Federal Extra      |        | -     | 0,00%      | 24    | 2,31%      |
| Despesas antecipadas                           |        | 1     | 0,12%      | 23    | 2,22%      |
| Taxa de fiscalização CVM                       |        | 1     | 0,12%      | -     | 0,00%      |
| Taxa de administração                          |        | -     | 0,00%      | 23    | 2,22%      |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária     |        | -     | 0,00%      | 827   | 95,39%     |
| Realização                                     |        | -     | 0,00%      | 827   | 95,39%     |
| Contas a receber por vendas de imóveis         | 5.b    | -     | 0,00%      | 827   | 95,39%     |
| Total do ativo                                 |        | 900   | 103,81%    | 1.093 | 105,30%    |
| Passivo                                        |        |       |            |       |            |
| <u>Circulante</u>                              |        | 33    | 3,81%      | 55    | 5,30%      |
| Valores a pagar                                |        | 33    | 3,81%      | 55    | 5,30%      |
| Crava-cotas                                    |        | 27    | 3,11%      | -     | 0,00%      |
| Auditoria e custódia                           |        | 5     | 0,58%      | 26    | 2,50%      |
| Taxa B3/SELIC                                  |        | 1     | 0,12%      | 1     | 0,10%      |
| Taxa de administração                          |        | -     | 0,00%      | 17    | 1,64%      |
| Taxa de controladoria                          |        | -     | 0,00%      | 9     | 0,87%      |
| Taxa de gestão                                 |        | -     | 0,00%      | 2     | 0,19%      |
| Total do passivo                               |        | 33    | 3,81%      | 55    | 5,30%      |
| Patrimônio líquido                             | 8      | 867   | 100,00%    | 1.038 | 100,00%    |
| Lucros acumulados                              |        | 867   | 100,00%    | 1.038 | 100,00%    |
| Total do passivo e patrimônio líquido          |        | 900   | 103,81%    | 1.093 | 105,30%    |

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

### Demonstração do resultado do exercício

**Em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando especificado)*

|                                                       | <u>Nota</u>   | <u>2024</u>   | <u>2023</u>   |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Imóveis em estoque</b>                             |               | <b>(235)</b>  | <b>197</b>    |
| Resultado com venda de imóveis                        | 5.b           | (234)         | 411           |
| Despesas com manutenção e conservação de imóveis      | 5.a.iii       | (1)           | (21)          |
| Distrato                                              | 5.a.iii / 5.b | -             | (200)         |
| Correção monetária de imóveis                         |               | -             | 7             |
| <b>Resultado Líquido de Imóveis em estoque</b>        |               | <b>(235)</b>  | <b>197</b>    |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                      |               | <b>55</b>     | <b>148</b>    |
| Resultado com operações compromissadas                | 4.a.i         | 69            | 118           |
| Resultado com cotas de fundo de investimento          | 4.a.ii        | 1             | 71            |
| Despesas tributárias                                  |               | (15)          | (41)          |
| <b>Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros</b> |               | <b>55</b>     | <b>148</b>    |
| <b>Outras receitas</b>                                |               | <b>141</b>    | <b>11</b>     |
| Outras receitas operacionais                          |               | 108           | 11            |
| Reversão de provisões operacionais                    |               | 33            | -             |
| <b>Outras despesas</b>                                | <b>10</b>     | <b>(132)</b>  | <b>(381)</b>  |
| Outras despesas operacionais                          |               | (50)          | (60)          |
| Crava-cotas                                           |               | (27)          | -             |
| Advogados                                             |               | (24)          | (26)          |
| Taxa de administração                                 |               | (23)          | (188)         |
| Auditoria e custódia                                  |               | (8)           | (58)          |
| Taxa de controladoria                                 |               | -             | (49)          |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                 |               | <b>(171)</b>  | <b>(25)</b>   |
| <b>Quantidade de cotas</b>                            |               | 65.361.975    | 65.361.975    |
| <b>Resultado líquido por cota (em Reais)</b>          |               | <b>(0,00)</b> | <b>(0,00)</b> |

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                          | Nota | Cotas subscritas e<br>integralizadas | Lucros/ (prejuízos)<br>acumulados | Total   |
|------------------------------------------|------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2022         | 8    | -                                    | 4.092                             | 4.092   |
| Distribuição de rendimentos aos cotistas |      | -                                    | (3.029)                           | (3.029) |
| Resultado líquido do exercício           |      | -                                    | (25)                              | (25)    |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023         | 8    | -                                    | 1.038                             | 1.038   |
| Resultado líquido do exercício           |      | -                                    | (171)                             | (171)   |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024         | 8    | -                                    | 867                               | 867     |

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

### Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

#### Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

*(Valores expressos em milhares de reais)*

| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>        | <b>2024</b> | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| Receita com venda de imóveis                             | 593         | 2.397          |
| Outras receitas operacionais                             | 108         | -              |
| Resultado com operações compromissadas                   | 69          | 118            |
| Resultado com cotas de fundo de investimento             | 1           | 71             |
| Demais recebimentos e pagamentos                         | (31)        | (27)           |
| Advogados                                                | (24)        | (26)           |
| Auditoria e custódia                                     | (24)        | (57)           |
| Despesas com imóveis                                     | (18)        | (18)           |
| Despesas tributárias                                     | (15)        | (41)           |
| Créditos a identificar                                   | (3)         | (300)          |
| Distrato                                                 | -           | (200)          |
| Taxa de administração                                    | -           | (184)          |
| Taxa de controladoria                                    | -           | (47)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>         | <b>656</b>  | <b>1.686</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>    |             |                |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas             | -           | (3.029)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>     | <b>-</b>    | <b>(3.029)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>656</b>  | <b>(1.343)</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício     | 243         | 1.594          |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício      | 899         | 243            |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>656</b>  | <b>(1.351)</b> |

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 Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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 nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

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

## **2 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 imobiliário, 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, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

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 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 25 de fevereiro de 2025.

## 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 Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

## 3 Descrição das 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 (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

### b) Apropriação de receitas e despesas

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

### 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 2024 e 2023, 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) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

#### (i) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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.

#### (ii) Classificação dos instrumentos 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 pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175.

### e) 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,

## **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 Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

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.

#### **f) 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.

#### **g) 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.

#### **h) 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). 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).

#### **i) Resultado líquido por cota**

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado 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 Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### 4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

##### a) Caixa e equivalentes 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 2024 e 2023 estão assim representados:

|                                      | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Bancos                               | 6          | 135        |
| Operações compromissadas (i)         | 893        | 84         |
| Cotas de fundos de investimento (ii) | -          | 24         |
| <b>Total</b>                         | <b>899</b> | <b>243</b> |

##### (i) Operações compromissadas

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

|                           | 2024  | 2023  |
|---------------------------|-------|-------|
| Valor de compra           | 893   | 84    |
| Valor de revenda          | 893   | 84    |
| Taxa de operação (% a.d.) | 4,50% | 0,04% |
| Quantidade de dias (over) | 1     | 1     |
| Garantia                  | LFT   | LFT   |

##### (ii) Cotas de fundos de investimento

| Fundos de investimento                    | 2023         |                   |                  |
|-------------------------------------------|--------------|-------------------|------------------|
|                                           | Quantidade   | Valor da Cota*    | Valor de Mercado |
| Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra | 1.480        | 15,9937918        | 24               |
| <b>Total</b>                              | <b>1.480</b> | <b>15,9937918</b> | <b>24</b>        |

(\*) Valores expressos em reais

**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 Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

**5 Ativos financeiros 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 2024 está representada a seguir:

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>    | -         |
| (+) Reintegração de posse do imóvel (*)   | 315.000   |
| (-) Baixa de custo do imóvel vendido (**) | (315.000) |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>    | -         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>    | -         |

(\*) 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 imóveis, necessárias para manter as condições para o uso e que não impactam em geração de fluxo de caixa, conforme a seguir:

| <b>Despesas com imóveis</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Seguros                     | 1           | 1           |
| Distrato (i)                | -           | 200         |
| Comissões                   | -           | 13          |
| Condomínio                  | -           | 5           |
| IPTU                        | -           | 2           |
| <b>Total</b>                | <b>1</b>    | <b>221</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. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) Refere-se ao distrato da venda do imóvel Edifício Antares Apartamento 301, gerando uma perda para o Fundo do montante de R\$ 200.

#### (iv) Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis (“*impairment*”)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não possuía imóveis para venda e, portanto, não foram realizadas avaliações do valor recuperável.

#### b) Contas a receber por venda de imóveis

A movimentação do saldo de contas a receber por venda de imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 está representada a seguir:

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b> | <b>3.345</b> |
| (+/-) Resultado com 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)        |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> | <b>827</b>   |
| (+/-) Resultado com venda de imóveis   | (234)        |
| (-) Recebimento por venda de imóveis   | (593)        |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> | <b>-</b>     |

Compreendem os valores a receber relativos às vendas de unidades imobiliárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| <b>Empreendimentos</b>              | <b>2023</b> |
| MHR - Ilha de Santorine apto. 304   | 618         |
| MHR - Ilha de Mikonos apto. 304 (i) | 209         |
| <b>Total</b>                        | <b>827</b>  |

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

## **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 Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

## **6 Gerenciamento e fatores de riscos**

### **a) Gerenciamento de riscos**

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 riscos**

#### **Risco 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.

#### **Risco 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.

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

## **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 Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

## **7 Instrumentos Financeiros Derivativos**

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações com derivativos.

## **8 Patrimônio Líquido**

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

### **a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

#### **(i) Subscrição e integralização**

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

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

As cotas seniores da primeira emissão subscritas serão integralizadas ao longo da vida do Fundo, de acordo com as chamadas de capital que vierem a ser realizadas pela administradora do Fundo, nos termos previstos nos compromissos de investimento. Foram integralizadas inicialmente, 25.462.958 cotas seniores e 250.000 cotas subordinadas, perfazendo o montante de 25.712.958 de cotas emitidas em 23 de maio de 2014, no valor de 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.

Não houve subscrição e/ou integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

#### **(ii) Amortização**

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

Não houve amortizações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

## 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 Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### (iii) Resgate

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

#### b) Ambiente de negociação das cotas

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”).

#### c) 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.

|                                                                     | 2024         | 2023           |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Resultado contábil do exercício</b>                              | <b>(171)</b> | <b>(21)</b>    |
| (+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa  | (126)        | 2.012          |
| (+/-) Ajustes das despesas por competência não transitadas no caixa | 288          | (69)           |
| <b>Resultado conforme regime de caixa (*)</b>                       | <b>(9)</b>   | <b>1.922</b>   |
| <b>Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)</b>          | <b>-</b>     | <b>3.029</b>   |
| Rendimentos pagos do exercício atual                                | -            | 3.029          |
| <b>Total dos rendimentos distribuídos</b>                           | <b>-</b>     | <b>3.029</b>   |
| <b>Percentual distribuído</b>                                       | <b>0,00%</b> | <b>157,59%</b> |

(\*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

## Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ: 18.497.672/0001-10

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

### Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

#### d) Evolução e rentabilidade

| Exercício                       | Valor da cota* | Rentabilidade** (%) |
|---------------------------------|----------------|---------------------|
| Findo em 31 de dezembro de 2024 | 0,0133         | (16,35%)            |
| Findo em 31 de dezembro de 2023 | 0,0159         | (74,53%)            |

(\*) Valores expressos em reais.

(\*\*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## 9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

## 10 Encargos do Fundo

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

| Despesas Administrativas  | 2024           |                  | 2023           |                  |
|---------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                           | Valores em R\$ | % sobre PL Médio | Valores em R\$ | % sobre PL Médio |
| Crava-cotas               | 27             | 3,14%            | -              | 0,00%            |
| Advogados                 | 24             | 2,79%            | 26             | 0,73%            |
| Taxa de administração     | 23             | 2,67%            | 188            | 5,29%            |
| Despesas com cartório     | 18             | 2,09%            | -              | 0,00%            |
| Bolsa de valores          | 13             | 1,51%            | 13             | 0,37%            |
| Taxa B3/SELIC             | 8              | 0,93%            | 8              | 0,23%            |
| Auditoria e custódia      | 8              | 0,93%            | 57             | 1,60%            |
| Taxa de gestão            | 3              | 0,35%            | 9              | 0,25%            |
| Taxa de fiscalização CVM  | 3              | 0,35%            | 3              | 0,08%            |
| Outras despesas           | 3              | 0,35%            | 18             | 0,51%            |
| Tarifas bancárias         | 1              | 0,12%            | -              | 0,00%            |
| Despesas com registradora | 1              | 0,12%            | -              | 0,00%            |
| Despesas com cartório     | -              | 0,00%            | 10             | 0,28%            |

## 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 Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

|                                 |            |               |              |               |
|---------------------------------|------------|---------------|--------------|---------------|
| Taxa de controladoria           | -          | 0,00%         | 49           | 1,38%         |
| <b>Total</b>                    | <b>132</b> | <b>15,35%</b> | <b>381</b>   | <b>10,72%</b> |
| <b>Patrimônio Líquido Médio</b> | <b>860</b> |               | <b>3.553</b> |               |

#### a) Remuneração do Administrador, do gestor 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:

$T_{\text{Atotal}}$  = taxa de administração.

$T_{\text{Ai}}$  = 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.

$T_{\text{Aii}}$  = 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.

$T_{\text{Aiii}}$  = 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.

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

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

$T_{\text{Avi}}$  = 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. – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

Os valores previstos nos itens acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M 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.

#### **(i) Taxa de performance**

Não haverá cobrança de taxa de performance.

## **11 Atos societários**

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 03 de julho de 2024, 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 2023.

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 Mikonos 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.

## **12 Política de divulgação das informações**

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

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08.
- 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 CVM nº 472/08;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

## 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 Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

- a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- iv. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- v. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

## 13 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%.

## 14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

| Parte relacionada                                                  | Natureza do relacionamento | Ativos/passivos financeiros | Tipo de transação | Montante das transações |      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|------|
|                                                                    |                            |                             |                   | 2024                    | 2023 |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora             | Taxa de administração       | Passivo           | -                       | 17   |
|                                                                    |                            |                             | Despesa           | 23                      | 188  |
| Oliveira Trust Servicer S.A.                                       | Controladoria              | Taxa de controladoria       | Passivo           | -                       | 9    |
|                                                                    |                            |                             | Despesa           | -                       | 49   |
| Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Custódia                   | Taxa de custódia            | Passivo           | -                       | 5    |
|                                                                    |                            |                             | Despesa           | -                       | 57   |
| Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.                              | Gestora                    | Taxa de gestão              | Passivo           | -                       | 2    |
|                                                                    |                            |                             | Despesa           | 3                       | 9    |

## **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 Administração às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

---

#### **15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes SS 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.

#### **16 Demandas judiciais**

Informamos que nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não tivemos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

#### **17 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