

Polo Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

**Demonstrações Financeiras em
31 de Dezembro de 2024 e 2023 com
Relatório dos Auditores Independentes**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstração dos resultados dos exercícios	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Polo Crédito Imobiliário - Fundo de investimento Imobiliário
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Polo Crédito Imobiliário - Fundo de investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, 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 apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Polo Crédito Imobiliário - Fundo de investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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



Valorização de ativos financeiros - Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía aproximadamente 66,10% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), para os quais não há preços cotados, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora do Fundo, tais como taxas de juros futuras, ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias e das negociações no mercado secundário, avaliação do risco de crédito e outros indicadores de mercado. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRIs);
- (ii) Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros efetuamos o recálculo do valor justo dos CRIs considerando as taxas e indexadores de cada emissão e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e
- (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

No decorrer da nossa auditoria identificamos ajustes que afetariam a mensuração e divulgação do saldo dos certificados de recebíveis imobiliários, os quais não foram registrados e divulgados pela Administradora, por terem sido considerados imateriais.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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



Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



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

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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025

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


Lino Martins da Silva Junior
Contador CRC RJ-083314/O-7

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 17.156.502/0001-09
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	2024		2023	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		139.037	39,39%	166.931	45,81%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	79.258	22,45%	19.238	5,28%
Caixa e equivalente de caixa		4.702	1,33%	657	0,18%
Disponibilidades	4.a	5	0,00%	2	0,00%
Conta banco movimento		5	0,00%	2	0,00%
Operações Compromissadas	4.a.i	2.788	0,79%	578	0,16%
Letras financeiras do tesouro		2.788	0,79%	-	0,00%
Letras do Tesouro Nacional		-		578	0,16%
Cotas de fundos de investimento	4.a.ii	1.909	0,54%	77	0,02%
Cotas de fundos de investimento de renda fixa		1.909	0,54%	77	0,02%
Títulos públicos federais	4.b	74.556	21,12%	18.581	5,10%
Letras financeiras do tesouro		74.556	21,12%	18.581	5,10%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	59.765	16,93%	147.692	40,53%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.b	35.471	10,05%	41.184	11,30%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		35.471	10,05%	41.184	11,30%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.a	15.076	4,27%	96.174	26,39%
Certificados de recebíveis imobiliários		15.076	4,27%	96.174	26,39%
Letras de Créditos Imobiliárias	5.c	-	0,00%	10.326	75,38%
Letras de Crédito Imobiliárias		-	0,00%	10.326	2,83%
Valores a receber		9.218	2,61%	8	0,00%
Juros/Amortização de certificado de recebíveis imobiliários		9.218	2,61%	-	0,00%
Rendimento de cotas de fundo de investimento imobiliário		-	0,00%	8	0,00%
Despesa antecipada		14	0,00%	1	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		13	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA		1	0,00%	1	0,00%
Não Circulante		218.253	61,83%	203.958	55,97%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.a	218.253	61,83%	203.958	55,97%
Certificados de recebíveis imobiliários		218.253	61,83%	203.958	55,97%
Total do ativo		357.290	101,22%	370.889	101,78%
Passivo					
Circulante		4.309	1,22%	6.471	1,78%
Rendimentos a distribuir	8.vi	3.320	0,94%	3.768	1,03%
Taxa de performance		565	0,16%	2.341	0,64%
Taxa de gestão		237	0,07%	204	0,06%
Auditoria		121	0,03%	100	0,03%
Taxa de custódia		30	0,01%	29	0,01%
Taxa de administração	14	30	0,01%	29	0,01%
Taxa B3/SELIC		6	0,00%	-	0,00%
Total do passivo		4.309	1,22%	6.471	1,78%
Patrimônio líquido		352.981	100,00%	364.418	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas	8.i	373.622	105,85%	373.622	102,53%
Custos relacionados a emissão de cotas	8.ii	(9.165)	(2,60%)	(9.165)	(2,51%)
Rendimentos declarados	8.vi	(86.931)	(24,63%)	(46.045)	(12,64%)
Lucros acumulados		75.455	21,38%	46.006	12,62%
Total do passivo e patrimônio líquido		357.290	101,22%	370.889	101,78%

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados dos exercícios

(Em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício	Nota	2024	2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		28.839	47.715
Resultado com certificados de recebíveis imobiliário		23.535	46.513
Resultado com cotas de fundo de investimentos imobiliários		349	(1.681)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários		4.235	2.117
Resultado com letras de crédito imobiliárias		720	766
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		5.456	4.696
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		96	3.708
Resultado com aplicações em operações compromissadas		247	121
Resultado de Títulos de Renda Fixa - LFT		5.113	867
Outras receitas		77	236
Reversão de provisões operacionais		77	236
Despesas operacionais	10	(4.923)	(7.936)
Taxa de gestão		(2.890)	(2.448)
Taxa de performance		(894)	(4.435)
Taxa de custódia		(362)	(364)
Taxa de administração		(361)	(358)
Auditoria		(138)	(201)
Taxa B3/SELIC		(81)	(66)
Demais despesas		(197)	(64)
Resultado líquido do exercício		29.449	44.711
Quantidade de cotas		37.283.750	3.728.375
Lucro/(prejuízo) por cota (em reais)		0,79	11,99

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Rendimentos declarados	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022		373.622	(9.165)		1.295	365.752
Lucro líquidos do período		-	-	-	44.711	44.711
(-) Rendimentos declarados	8.vi	-	-	(46.045)	-	(46.045)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		373.622	(9.165)	(46.045)	46.006	364.418
Lucro líquidos do período		-	-	-	29.449	29.449
(-) Rendimentos declarados	8.vi	-	-	(40.886)	-	(40.886)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		373.622	(9.165)	(86.931)	75.455	352.981

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

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

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto*(Valores em milhares de Reais)*

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de amortização e juros de Certificado de recebíveis imobiliários	133.921	137.548
Aquisição e venda de Certificados de recebíveis imobiliários	(52.801)	(74.782)
Aplicação/resgate de Cotas de fundos imobiliários	1.062	(31.000)
Recebimento de rendimentos de Cotas de fundos imobiliários	3.843	2.109
Recebimento de amortização de Cotas de fundos imobiliários	5.399	13.172
Aplicação/resgate em Letra financeira do tesouro	(50.862)	(17.714)
Recebimento Letra de crédito imobiliário	11.046	(9.560)
Resultado de cotas de fundo de renda fixa	96	3.708
Resultado com aplicações em operações compromissadas	247	121
Taxa de gestão	(2.857)	(2.467)
Taxa de performance	(2.593)	(3.731)
Taxa de custódia	(361)	(365)
Taxa de administração	(360)	(361)
Auditoria	(117)	(101)
Taxa B3/SELIC	(75)	(72)
Demais despesas	(210)	(66)
Caixa líquido das atividades operacionais	45.378	16.439
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(41.333)	(45.670)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(41.333)	(45.670)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.045	(29.231)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	657	29.889
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	4.702	657
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.045	(29.231)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

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

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

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

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

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e Resolução CVM nº 175/22.

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.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da Resolução CVM 175/22, terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 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 pela Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

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 informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 252 dias úteis) e “não circulantes” (com vencimento superior a 252 dias úteis).

c) Apropriação de receitas e despesas

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

d) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 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”.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

e) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i) *Data de reconhecimento*

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

ii) *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias de acordo com os Pronunciamentos Técnicos CPCs 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:

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. Essa categoria está composta pelas cotas de fundo de investimento imobiliário, letras financeiras do tesouro e por certificados de recebíveis imobiliários.

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

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

g) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras de acordo com os critérios definidos no CPC 25, faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou a um desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

h) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) 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.

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 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Conta banco movimento	5	2
Operações Compromissadas (i)	2.788	578
Cotas de fundos de investimento renda fixa (ii)	1.909	77
Total	4.702	657

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são ativos de liquidez imediata e estão assim representados:

	2024	2023
Valor de compra	2.787	578
Valor de revenda	2.788	578
Taxa da operação (% a.d.)	0,04	0,04
Quantidade de dias (over)	2,00	2,00
Garantia	LFT*	LTN*

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(ii) Cotas de fundo de investimento em renda fixa

Fundos de Investimento	Exercício	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	2024	108.394	17,69	1.909
	2023	4.864	15,99	77

b) Títulos públicos federais

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

	Exercício	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Letras Financeiras do Tesouro	2024	4.737	74.556	Acima de 365 dias
	2023	1.313	18.581	Acima de 365 dias

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Certificados de recebíveis imobiliários

O Fundo tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

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

Características de CRI

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

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Emissão	Vencimento	Garantias	2024		2023	
							Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
POLO CAP SEC	14D0082239	1ª emissão, 21ª série	IGP-M + 8,50	22/04/2014	11/03/2033	(i), (viii), (xvi) e (xvii)	41	416	41	388
POLO CAP SEC	18F0925002	1ª emissão, 62ª série	IPCA + 8,00	15/06/2018	10/09/2030	(i), (vi), (viii) e (xvi)	274	1.739	274	2.286
POLO CAP SEC	20G0754279	1ª emissão, 30ª série	IGP-M + 9,00	08/07/2020	11/07/2025	(xvi)	3.000	1.655	3.000	1.735
POLO CAP SEC	20H0795697	1ª emissão, 67ª série	DI + 8,00	21/08/2020	21/08/2025	(i), (vi), (vii), (viii), (xi), (xviii)	18.500	3.222	18.500	8.080
TRUE SECURITIZADORA	21B0695075	1ª emissão, 350ª série	IGP-M + 8,00	19/02/2021	19/09/2030	(i), (vi) e (xiv)	16.000	4.667	16.000	6.513
VIRGO SECURITIZACAO	21G0785091	4ª emissão, 315ª série	IPCA + 8,00	26/07/2021	31/07/2031	(xvi)	28.300	23.129	28.300	26.278
RBCAPITALSEC	21G0856704	1ª emissão, 371ª série	IPCA + 7,50	22/07/2021	22/07/2027	(xvi)	17.125	8.774	17.125	16.910
VIRGO SECURITIZACAO	21H0888186	4ª emissão, 319ª série	IPCA + 7,36	16/08/2021	15/08/2031	(xvi)	17.073	19.165	17.073	20.103
TRUE SECURITIZADORA	21H0950730	1ª emissão, 445ª série	DI + 6,00	23/08/2021	20/08/2025	(xvi)	30.000	10.199	30.000	14.269
TRUE SECURITIZADORA	21H1002745	1ª emissão, 414ª série	IPCA + 6,50	24/08/2021	25/08/2031	(i), (vi), (viii), (x) e (xvi)	426.105	10.184	426.105	15.242
TRUE SECURITIZADORA	21H1011071	1ª emissão, 416ª série	IGP-M + 6,00	24/08/2021	24/07/2053	(i), (iv), (vi) e (x)	210.506	3.093	210.506	2.998
TRUE SECURITIZADORA	21H1029266	1ª emissão, 415ª série	IGP-M + 7,75	24/08/2021	24/07/2053	(i), (iv), (vi) e (x)	210.506	3.069	210.506	3.244
VIRGO SECURITIZACAO	21I0931497	4ª emissão, 329ª série	IPCA + 5,92	30/09/2021	15/09/2031	(xvi)	9.200	8.266	9.200	7.885
VERT SECURITIZADORA	21L0329277	60ª emissão, 1ª série	DI + 4,25	09/12/2021	09/11/2026	(vi), (vii) e (viii)	9.905	5.509	9.905	9.990
TRUE SECURITIZADORA	21L0730011	1ª emissão, 454ª série	DI + 3,50	27/12/2021	05/07/2028	(xvi)	11.741	3.977	11.741	7.114
VIRGO SECURITIZACAO	21L0823062	4ª emissão, 402ª série	DI + 5,00	20/12/2021	22/12/2026	(vi), (vii), (xii) e (xiv)	28.500	22.526	28.500	27.254
TRUE SECURITIZADORA	22D0378281	1ª emissão, 506ª série	DI + 9,00	05/04/2022	17/03/2027	(xvi)	15.032	15.366	15.032	14.728
VIRGO SECURITIZACAO	22J0344557	56ª emissão, 1ª série	DI + 1,50	15/10/2022	15/10/2029	(xvi)	8.400	8.722	9.561	9.817
OCTANTE SEC	22K1159009	5ª emissão, 1ª série	DI + 5,00	22/11/2022	29/10/2027	(xvi)	18.000	9.311	18.000	14.065
TRUE SECURITIZADORA	23I1230816	223ª emissão, 1ª série	IPCA + 8,25	29/09/2023	17/03/2031	(xvi)	15.000	9.726	15.000	14.792
TRUE SECURITIZADORA	23I1230828	223ª emissão, 2ª série	IPCA + 10,00	29/09/2023	17/03/2031	(xvi)	3.000	2.392	3.000	3.062
TRUESEC	23L1438568	265ª emissão, 1ª série	IPCA + 7,89	20/02/2024	10/12/2027	(xvi)	15.000	11.287	-	-
Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Emissão	Vencimento	Garantias	2024		2023	
							Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

TRUESEC	23L1438691	265ª emissão, 2ª série	CDI + 3,49	20/02/2024	10/03/2032	(xvi)	15.000	14.216	-	-
KANASTRA SEC	24A2984294	1ª emissão, 2ª série	DI + 3 ou 12,93	15/01/2024	15/01/2032	(xvi)	5.717	3.874	-	-
VIRGO SECURITIZACAO	24F1236375	159ª emissão, 1ª série	CDI + 5,20	18/06/2024	22/06/2029	(iv), (viii), (xi) e (xiii)	14.400	14.447	-	-
OPEA	24K1682338	349ª emissão, 2ª série	CDI + 2,70	15/11/2024	18/11/2030	-	8.910	8.832	-	-
VIRGO SECURITIZACAO	21K0001812	4ª emissão, 378ª série	IPCA + 5,75	15/12/2021	15/12/2031	-	3.451	3.419	-	-
OCTANTE SEC	15D0540147	3ª emissão, 2ª série	IGP-M + 8,00	24/04/2015	10/08/2026	(xvi)	12	1.016	12	864
VIRGO SECURITIZACAO	22J0344571	56ª emissão, 2ª série	IPCA + 7,36	15/10/2022	15/10/2029	-	1.050	1.131	-	-
BRAZILIAN SC	12H0028369	1ª emissão, 287ª série	IPCA + 6,50	28/08/2012	30/08/2024	(i), (iv), (vii) e (xvi)	-	-	18	690
VERT SECURITIZADORA	20L0592654	1ª emissão, 28ª série	IPCA + 7,60	03/12/2020	17/12/2025	(xvi)	-	-	3.309	19.783
TRUE SECURITIZADORA	20L0632150	1ª emissão, 323ª série	IPCA + 10,00	22/12/2020	07/06/2027	(xvi)	-	-	31.250	4.657
TRUE SECURITIZADORA	21F1151176	1ª emissão, 394ª série	IPCA + 8,25	30/06/2021	12/02/2026	(i), (vi), (xiv) e (xv)	-	-	20.000	3.753
REIT SECURITIZADORA	21G0707741	2ª emissão, 22ª série	IPCA + 10,00	26/07/2021	26/01/2030	(xvi)	-	-	7.000	6.434
VERT SECURITIZADORA	21L0939455	66ª emissão, 1ª série	DI + 6,00	23/12/2021	23/12/2026	(xvi)	-	-	6.000	4.777
RBCAPITALSEC	22A0695877	1ª emissão, 471ª série	IPCA + 6,95	19/01/2022	07/01/2037	(iv), (vi), (xiii)	-	-	9.000	9.510
TRUE SECURITIZADORA	22E1313091	10ª emissão, 1ª série	IPCA + 8,77	15/06/2022	16/06/2028	(xvi)	-	-	11.000	11.705
TRUE SECURITIZADORA	22E1313806	13ª emissão, 1ª série	DI + 3,50	29/06/2022	15/06/2027	(xvi)	-	-	25.000	7.914
TRUE SECURITIZADORA	22E1313809	13ª emissão, 2ª série	DI + 9,00	29/06/2022	15/06/2027	(xvi)	-	-	12.100	3.291
TOTAL							1.159.748	233.329	1.222.058	300.132

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- (i) Coobrigação do cedente ou de terceiros ("fiança")
- (ii) Alienação Fiduciária de Recebíveis
- (iii) Os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas
- (iv) Alienação Fiduciária do imóvel
- (v) Penhor
- (vi) Fundo de Reserva
- (vii) Cessão fiduciária
- (viii) Alienação Fiduciária
- (ix) Conta vinculada
- (x) Recompra compulsória
- (xi) Aval
- (xii) Fundo de juros
- (xiii) Cessão fiduciária de direitos creditórios
- (xiv) Fundo de Despesa
- (xv) Fundo de sobejo
- (xvi) Regime fiduciário
- (xvii) Subordinação do pagamento dos CRIs
- (xviii) Fundo de liquidez

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2024	2023
Saldo inicial	300.132	316.385
(+/-) Aquisição e venda de Certificados de recebíveis imobiliários	52.801	74.782
(-) Recebimento de amortização e juros de Certificado de recebíveis imobiliários	(133.921)	(137.548)
(+/-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliário	23.535	46.513
(-) Juros/Amortização de certificado de recebíveis imobiliários a receber	(9.218)	-
Saldo final	233.329	300.132

b) Cotas de fundo de investimento imobiliário

O Fundo é detentor das seguintes cotas de fundo de investimento imobiliário

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Indicador	Ticket	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	2024	2023
					Valor de Mercado	Valor de Mercado
i.	MOEMA	32.000	31.000	96,88%	32.463	31.004
ii.	LFTT11	2.000.000	244.664	12,23%	2.006	8.145
ii	LFTT12	2.000.000	1.867	0,09%	42	0
iii.	OULG11	2.481.284	30.518	1,23%	959	987
iv.	KNIP11	-	-	0,00%	-	1.048
TOTAL					35.471	41.184

(i) Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ltda. (MOEMA)

O Moema Fundo de Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Ltda. ("Moema – FII"), administrado pelo banco Daycoval S.A., foi constituído em 6 de julho de 2023 e iniciou suas operações em 14 de dezembro de 2023 sob forma de condomínio fechado com prazo indeterminado.

O Moema busca proporcionar aos cotistas uma remuneração mediante aplicação de recursos do seu patrimônio líquido preponderantemente em imóveis por meio de recebimento de renda advinda da exploração econômica, aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos imóveis, ganho de capital na alienação dos imóveis e, residualmente, em ativos de liquidez, observada a política de investimentos.

Em 31 de dezembro de 2024, a carteira do Fundo é composta por salas comerciais de nº 1.001, 1.002, 1.003 e 1.004, no imóvel denominado "Oscar Ibirapuera", situado na Alameda dos Jaúnas nº 70, Indianápolis, São Paulo - SP, matriculadas sob o nº 241.323 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

(ii) Loft II Fundo de Investimento Imobiliário (LFTT11/LFTT12)

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

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

As cotas do Loft II são negociadas em bolsa, junto à B3.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(iii) Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística (OULG11)

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

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

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

As cotas do Ourinvest são negociadas em bolsa, junto à B3.

(iv) Kinea Índices de preços fundo de investimento imobiliário – FII (KNIP11)

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

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

As cotas do KNIP11 são negociadas em bolsa, junto à B3.

c) Letras de crédito imobiliárias

O Fundo possuía Letras de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

Emissor	Remuneração	Vencimento	Prazo
Caixa Econômica Federal	95% CDI	09/09/2024	365 dias

Segue abaixo a movimentação das letras de crédito imobiliárias

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

LCI	2024	2023
Saldo Inicial	10.326	-
(+/-) Aplicação/resgate em Letra de crédito imobiliário	(11.046)	9.560
(+/-) Resultado com letras de crédito imobiliárias	720	766
Saldo final	-	10.326

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de Risco

i. Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; a liquidação do Fundo; ou, ainda, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

ii. Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos alvo e os 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. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

iii. Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

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

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

8 Patrimônio líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i) Subscrição e integralização

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

Coordenador Líder: A própria Administradora.

Forma de distribuição: Oferta pública de distribuição com esforços restritos.

Público-alvo: investidores qualificados.

Quantidade de Cotas: foram emitidas 1.001 cotas.

Preço de emissão: o preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada cota.

Montante total da oferta: R\$ 100.124.

Montante mínimo de subscrição: o valor mínimo total a ser subscrito no âmbito da primeira emissão de Cotas, sob pena de cancelamento da distribuição, equivalente a R\$ 50.000, ou seja, 500.000 cotas, e as cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta serão canceladas pela Administradora.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Valor mínimo de investimento por investidor: valor mínimo a ser subscrito individualmente pelos investidores, no montante de R\$ 1, equivalente a 10 cotas, no caso de pessoa física, e no montante de R\$ 1.000 para pessoa jurídica.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve subscrição ou integralização de cotas.

Exercício	Quantidade de cotas subscritas	Cotas subscritas e integralizadas
2013	1.001	100.124
2020	975	97.945
2021	1.752	175.553
2024 (*)	37.284	-
Total	37.284	373.622

(*) Em 8 de abril de 2024 o Fundo realizou o desdobramento de cotas do Fundo, de forma que cada 1 (uma) cota do Fundo passará a corresponder a 10 (dez) cotas. Desta forma, das 3.728.375 cotas que o Fundo possuía, o Fundo passou a ter 37.283.750 cotas, com valor de mercado em torno de R\$ 9,05 cada, na cotação do dia, podendo este valor sofrer ajustes até a data do efetivo desdobramento, conforme movimentação do mercado.

ii) Custos relacionados à emissão de cotas

Não houve custo relacionado à emissão de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

iii) Amortização

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

iv) Resgate

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

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

v) Negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário, única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") com o código (*ticker*) PORD11.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

2024		2023	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2024	92,07	31/01/2023	91,40
29/02/2024	92,27	28/02/2023	87,89
28/03/2024	92,55	31/03/2023	84,20
30/04/2024	9,30	29/04/2023	83,27
31/05/2024	9,21	31/05/2023	86,02
28/06/2024	9,08	30/06/2023	89,72
31/07/2024	9,14	31/07/2023	91,34
30/08/2024	8,82	31/08/2023	90,90
30/09/2024	8,71	29/09/2023	91,00
31/10/2024	8,11	31/10/2023	89,66
29/11/2024	7,94	30/11/2023	88,15
30/12/2024	7,85	28/12/2023	90,82

vi) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

	2024	2023
Resultado do exercício	29.449	44.711
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	11.700	132
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(1.489)	1.744
Resultado ajustado – base para cálculo de distribuição	39.660	46.587
Total dos rendimentos declarados nos exercícios (ii)	40.886	46.045

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Total dos rendimentos distribuídos nos exercícios (i)	37.565	42.277
Total dos rendimentos distribuídos dos exercícios anteriores (iii)	3.768	3.393
Rendimento líquido a pagar (iv)	3.320	3.768
Percentual distribuído	103,09%	98,84%

(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. 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 2024.

(ii) Em Atendimento a ofício Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC de 27 de novembro de 2024, o Fundo para fins de atingimento do percentual mínimo requerido na distribuição do seu lucro caixa semestral, realizou a distribuição excedente ao lucro contábil do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(iii) A parcela de R\$ 3.768, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, pago em 08 de janeiro de 2024.

(iv) A parcela de R\$ 3.320 é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, pago em 08 de janeiro de 2025.

vii) Evolução e rentabilidade

Exercícios findos em	Valor da cota	PL médio	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2024	9,4674	360.705	8,06%
31 de dezembro de 2023	97,7415	366.743	12,96%

(*) 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:

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

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2024		2023	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Taxa de gestão	2.890	0,80%	2.448	0,67%
Taxa de Performance	894	0,25%	4.435	1,21%
Taxa de custódia	362	0,10%	364	0,10%
Taxa de administração	361	0,10%	358	0,10%
Formador de mercado	149	0,04%	-	0,00%
Auditoria	138	0,04%	201	0,05%
Taxa B3/SELIC	81	0,02%	66	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	27	0,01%	40	0,01%
Bolsa de valores	13	0,00%	12	0,00%
Taxa ANBIMA	6	0,00%	6	0,00%
Tarifa bancária	2	0,00%	2	0,00%
Outras despesas	-	0,00%	4	0,00%
Total	4.923	1,39%	7.936	2,16%

Patrimônio líquido médio	360.705	366.743
---------------------------------	----------------	----------------

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

i) Administradora

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

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

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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

Observado o disposto no parágrafo abaixo, a Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da taxa de administração.

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

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

ii) Taxa de gestão

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

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

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

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

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

iii) Taxa de performance

Além da taxa de administração, será cobrada do Fundo uma remuneração à Gestora baseada na rentabilidade das cotas, denominada taxa de performance, correspondente a 15% (dez por cento) do

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

rendimento que exceder o *benchmark*, de acordo com a definição do regulamento equivalente à variação do NTN-B, incidente sobre o valor da cota-base.

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

* O benchmark da taxa de performance do fundo é o yield do IMA-B.

iv) Custodiante

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

11 Atos societários

Em consulta formal aos cotistas, realizada em 03 de abril de 2024:

Foi aprovado o desdobramento de cotas do Fundo, de forma que cada 1 (uma) cota do Fundo passará a corresponder a 10 (dez) cotas, ou seja, das 3.728.375 cotas que o Fundo possui hoje, o Fundo passará a ter 37.283.750 cotas, com valor de mercado em torno de R\$ 9,05 cada, na cotação atual, podendo este valor sofrer ajustes até a data do efetivo desdobramento, conforme movimentação do mercado.

Considerando que o desdobramento foi aprovado, a Administradora comunica que a data efetiva para o desdobramento será o dia 4 de abril de 2024. A partir do dia 05 de abril de 2024, as cotas estarão disponíveis para negociação na forma desdobrada. Os investidores terão acesso aos valores atualizados das cotas a partir do dia 10 de abril de 2024.

Em consulta formal aos cotistas, realizada em 10 de abril de 2024:

A atuação do Formador de Mercado teve início no momento da abertura do mercado de hoje. O contrato tem duração indeterminada e poderá ser renovado ou rescindido por um período mínimo de 06 (seis) meses, caso não haja manifestação contrária entre as partes.

Em consulta formal aos cotistas, realizada em 13 de maio de 2024:

Foram aprovadas as Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 ICVM 175;
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 175;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 175.
- IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia 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.

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%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 9 e nº 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram realizadas as seguintes operações com partes relacionadas ao Fundo:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Passivos financeiros	2024		2023	
			Despesa	Passivo	Despesa	Passivo
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	361	30	358	29
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de custódia	362	30	364	29
Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de Gestão	2.890	237	2.448	204
Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de performance	894	565	4.435	2.341

Adicionalmente aos serviços prestados, o Fundo manteve durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, operações cujo o emissor é a Polo Securitizadora (entidade pertencente ao grupo econômico do gestor).

Securitizadora	Código Cetip	Características	2024	2023
Polo Capital	20H0795697	1ª emissão da série 67ª lastreada pela CCI	3.222	8.080
Polo Capital	18F0925002	1ª emissão da série 62ª lastreada pela CCI	1.739	2.286
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	416	388
Polo Capital	20G0754279	1ª emissão, série 30ª lastreadas pela CCI	1.655	-
			7.032	10.754

Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela 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 não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC-RJ 123090/O

José Alexandre de Freitas

Diretor - CPF: 008.991.207-17