

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII
(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91)
São Paulo – SP

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 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações dos ativos líquidos atribuídos aos cotistas e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Estoque de imóveis a comercializar

(Conforme Nota Explicativa nº 6, “Ativos de natureza imobiliária”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de unidades (apartamentos) de empreendimentos recém construídos para venda, que estão avaliadas ao seu valor de custo haja vista ser menor do que o valor realizável líquido conforme apurado através análise do mercado por meio de anúncios de vendas de imóveis na localidade em sites especializados e corretores locais. Em 31 de dezembro de 2019, o valor de custo desses investimentos é de R\$ 21.894 mil, o equivalente a 100,41% de seu Patrimônio Líquido. Devido a relevância do investimento, a necessidade de confirmação da existência e titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e da avaliação dos critérios utilizados em sua mensuração, consideramos estes como sendo os assuntos mais relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificação da existência por meio das matrículas dos imóveis; **(iii)** verificação do valor de custo dos imóveis através dos contratos de aquisição e liquidação financeira; **(iv)** análise da metodologia e premissas utilizadas para a avaliação do valor recuperável dos imóveis com base em comparação de mercado; e **(v)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfase

Investimento de baixa liquidez

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 5.b, o Fundo possui imóveis classificados na categoria de destinado à venda, que foram mensurados a valor de custo pelo montante de R\$ 21.894 mil, equivalente a 100,41% de seu Patrimônio Líquido e não possui recursos financeiros suficientes para pagamento de suas despesas operacionais, sendo necessário aportes extraordinários de cotistas para honrar com suas obrigações. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não ocorreram vendas destes imóveis arcando o Fundo apenas com as despesas das unidades (condomínio e IPTU), por força, em especial, de uma decisão proferida nos autos da recuperação judicial do Grupo TCI, que acabou por prejudicar a realização de negócios envolvendo quase a totalidade dos ativos imobiliários detidos pelo Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificações, datado em 11 de abril de 2019.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

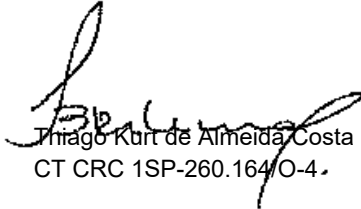
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 22 de maio de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II - FII
CNPJ nº 18.497.672/0001-10
Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019		2018	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		21.902	100,44%	22.322	137,72%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		3	0,01%	-	0,00%
Cotas de fundos de investimento	5	3	0,01%	-	0,00%
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra		3	0,01%	-	0,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		21.899	100,43%	22.322	137,72%
Estoques	6 iii	21.894	100,41%	21.894	135,08%
Imóveis acabados		21.894	100,41%	21.894	135,08%
Realização		5	0,02%	428	2,64%
Valores a receber		5	0,02%	428	2,64%
Contas a receber por vendas de imóveis	6 a.	427	1,96%	427	2,63%
(-) Provisão para perdas no valor recuperável		(427)	(1,96%)	-	0,00%
Pendências a regularizar		5	0,02%	1	0,01%
Total do ativo		21.902	100,42%	22.322	137,72%
Passivo					
Valores a pagar		93	0,42%	6.114	37,72%
Aquisição de imóveis		-	0,00%	6.012	37,10%
Consultoria		24	0,11%	12	0,06%
Condomínios		19	0,09%	14	0,09%
Auditoria		18	0,08%	-	0,00%
Taxa de administração		9	0,04%	37	0,23%
Taxa B3/SELIC		7	0,03%	4	0,02%
Taxa de fiscalização CVM		4	0,02%	2	0,01%
Taxa de gestão		4	0,02%	2	0,01%
Taxa de controladoria		3	0,01%	11	0,07%
Taxa de custódia		3	0,01%	11	0,07%
Creditos a identificar		2	0,01%	-	0,00%
IPTU		-	0,00%	6	0,04%
Advogados		-	0,00%	3	0,02%
Total passivo		93	0,42%	6.114	37,72%
Patrimônio líquido		21.809	100,00%	16.208	100,00%
Cotas integralizadas		16.285	74,67%	16.856	104,00%
Lucros ou prejuízos acumulados		5.524	25,33%	(648)	(4,00%)
Total do passivo e Patrimônio líquido		21.902	100,42%	22.322	137,72%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO ESTOQUE II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

	2019	2018
Composição do resultado do período		
Despesas com imóveis	4.654	(369)
Despesa com manutenção e conservação	(931)	(369)
Reversão de obrigações por aquisição de imóveis	7 6.012	-
(-) Provisão para perdas no valor a receber de imóveis	6.a (427)	-
Resultado com aplicações em cotas de fundo de renda fixa	33	12
Rendas de cotas de fundo de renda fixa	33	12
Total das receitas	4.687	(357)
Demais receitas e despesas	(2.574)	(2.530)
Taxa de administração	(124)	(115)
Cartório	(98)	(2)
Auditoria externa	(64)	(43)
Taxa de custódia	(35)	(32)
B3/SELIC	(53)	(18)
Controladoria	(35)	(31)
Advogados	(25)	(19)
Consultoria	(12)	(12)
Outras despesas	(40)	(19)
Remuneração do benchmark cotas sêniores	(2.088)	(2.239)
Total do resultado do exercício	2.113	(2.887)
Quantidade de cotas	44.646.933	44.646.933
Resultado líquido por cota	0,05	(0,06)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

Demonstração das mutações dos ativos líquidos atribuíveis aos cotistas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Cotas seniores integralizadas	Total
Em 31 de dezembro de 2017	16.856	16.856
Remuneração do benchmark cotas seniores	2.239	2.239
(-) Distribuição de resultado do exercício	(2.887)	(2.887)
Em 31 de dezembro de 2018	16.208	16.208
Integralização de cotas no período	1.400	1.400
Remuneração do benchmark cotas seniores	2.088	2.088
Resultado líquido do exercício	2.113	2.113
Em 31 de dezembro de 2019	21.809	21.809

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ nº 18.497.672/0001-10

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

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

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

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendas de cotas de fundo de investimento/compromissadas	33	12
Pagamento de taxas condominiais	(551)	(349)
Pagamento de tributos	(7)	-
Pagamento de taxa de administração	(152)	(79)
Demais recebimentos e pagamentos	(334)	(134)
Demais recebimentos e pagamentos de imóveis	(386)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.397)	(550)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	1.400	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	1.400	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3	(550)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-	550
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3	-
Conciliação do caixa e equivalente de caixa:		
Disponibilidades	-	-
Cotas de Fundo - Bradesco FI Ref Federal Extra	3	-
Total caixa e equivalente de caixa - final	3	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

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

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

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

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 20 de abril de 2020.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo *International Accounting Standards e Board* (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. Desta forma, o fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta adoção.

4 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa estão representados pelas contas disponibilidades e cotas de fundo de investimento no total de R\$ 3 (montantes inferiores a R\$ 1 em 2018)

c. 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.

d. 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:

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.

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

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

e. Estoque de imóveis

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

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

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

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

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

g. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

h. Estimativas e julgamento contábeis críticos

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

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo

	2019			2018		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo R\$
Bradesco Fundo de Investimentos Referenciado DI Federal Extra	262,4798	11,8568	3	5,6051	11,2088	-

6 Ativos de natureza imobiliária

Estoque

a. Contas a receber pela venda de imóveis

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

Circulante	2019	2018
Contas a receber por venda de imóveis (a)	427	427
(-) Provisão para perdas no valor recuperável	(427)	-

- (a) Este saldo de R\$ 427 é referente à segunda parcela do instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças sujeito à condição suspensiva realizado pelo fundo em relação à unidade 2601 do Empreendimento Premier Unique.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

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

b. Estoque de imóveis a comercializar

i. Descrição e características dos imóveis

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

ii. Movimentação do exercício

	2019	2018
Saldo inicial	21.894	21.894
(+) Aquisições/distrato	-	-
(-) Vendas	-	-
Saldo final	21.894	21.894

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, foram mensurados pelo valor de custo haja vista ser menor do que o valor realizável líquido conforme apurado através de anúncios de vendas de imóveis na localidade em sites especializados e corretores locais.

Não ocorreram vendas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, arcando o Fundo apenas com as despesas das unidades (condomínio e IPTU), por força, em especial, de uma decisão proferida nos autos da recuperação judicial do Grupo TCI, que acabou por prejudicar a realização de negócios envolvendo quase a totalidade dos ativos imobiliários detidos pelo Fundo.

iii. Estoque - Relação dos imóveis

Imóvel	Endereço	Estágio	Metragem m²	31/12/2019	31/12/2018
Premier.B L' Adresse- apto 1100 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2100 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2400 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2700 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' Adresse- apto 2800 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148

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

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Imóvel	Endereço	Estágio	Metragem m²	31/12/2019	31/12/2018
Premier.B L' Adresse- apto 2900 (i)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	265,94	1.148	1.148
Premier.B L' allure- apto 1601 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 1801 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 3201 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 3301 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	200,79	855	855
Premier.B L' allure- apto 501 (ii)	Al. Ricardo Paranhos, qd 247, lt 02 Pedro Ludovido	Acabado	200,79	855	855
Premier.B - Apto.2302	Av. Americano do Brasil, Qd 253 - Setor Marista	Acabado	141,73	581	581
Premier.V - Apto.2302	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.2702	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.2902	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3102	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3202	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3502	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	560	560
Premier.V - Apto.3801	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	145,17	560	560
Premier.V - Apto.3802	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	145,17	560	560
Premier.V - Apto.3701	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 Lt. 01- Jardim Goiás	Acabado	148,97	555	555
Lessence - Apto.903	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	97,08	366	366
Lessence - Apto.803	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	97,08	366	366
Lessence - Apto.1003	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	97,08	359	359
Lessence - Apto 2201	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	96,85	350	350
Oeste Tower	Avenida A, nº555, Lt.22/22A/22B/23A/23B/23C,	Acabado	168,87	350	350
Residence, Apto. 2001	Qd. G-0, Setor Oeste, Goiânia- GO				
Lessence - Apto.501	Rua 15 com Rua 49, Qd C02 - Jardim Goiás	Acabado	96,85	346	346
Edifício Praia Grande bl b apto 502	Avenida E e Ruas 61 e 62, bq B- 17 lt 1/12 - Jardim Goiás	Acabado	107,2	340	340
Ed.Antares - Apto.301	Avenida Qd. 54-A	Acabado	178,22	315	315
Visage.A - Apto.1701	Rua 52, Qd. B-10, Lt. 07 - Jardim Goiás	Acabado	77,60	245	245
Visage.A - Apto.401	Rua 52, Qd. B-10, Lt. 07 - Jardim Goiás	Acabado	77,76	238	238

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

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

Imóvel	Endereço	Estágio	Metragem m²	31/12/2019	31/12/2018
Visage.O - Apto 1504	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	233	233
Visage.O - Apto 2201	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	226	226
Visage.O - Apto.1501	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	220	220
Visage.O - Apto.2001	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	220	220
Visage.O - Apto.201	Rua R-17, Qd. R-33, Lt. 14 - Setor Oeste	Acabado	72,31	210	210
zzVisage.S - Apto.2201	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	206	206
Visage.S - Apto.1401	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	175	175
Visage.S - Apto.801	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	70,79	175	175
Visage.S - Apto.803	Avenida C-08, Qd. 97, Lt. 02 - Setor Sudoeste	Acabado	62,93	175	175
				21.894	21.894

7 Obrigações por aquisições de imóveis

Conforme descrito nas Notas Explicativas no 17, a despeito do Fundo figurar como proprietário dos imóveis listados na Nota Explicativa no 6.b, descritos na tabela acima, tendo como base as respectivas escrituras públicas, a TCI buscou descaracterizar tais vendas, listando o Fundo como seu credor na classe II da sua recuperação judicial, tendo sido tal inserção confirmada pelo administrador judicial. Tal matéria foi impugnada pelos assessores jurídicos do Fundo que apresentaram as devidas impugnações de crédito questionando sua inclusão na lista de credores do Grupo TCI mas até a data da Assembleia de Credores a respeito do Plano de Recuperação Judicial do Grupo TCI nenhuma decisão judicial definitiva a respeito da situação do Fundo havia sido proferida. Ocorre que o plano de recuperação judicial aprovado do Grupo TCI reconheceu a vigência e eficácia de todas as operações de compra e venda firmadas com terceiros, o que inclui o direito do Fundo sobre os Imóveis. Assim, restou reconhecido o integral cumprimento das obrigações do Fundo relativamente à aquisição dos bens imóveis discutidos na Impugnação de Crédito e na Recuperação Judicial.

Esses eventos reforçaram a tese dos assessores jurídicos do Fundo, que concluíram que os impedimentos, assim como as questões relacionadas aos saldos a pagar e receber junto a TCI foram solucionados e apenas trâmites legais devem ser cumpridos para solução final da questão em especial em relação a registros cartorários.

Os valores de contas a pagar referentes as segundas parcelas de menor valor da tabela indicada foram consumidos pelo pagamento dos respectivos Impostos de transmissão de propriedade das respectivas unidades, de forma que, nos termos das promessas de compra e vendas e escrituras formalizadas, essas segundas parcelas já restaram quitadas.

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

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	2019	2018
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 501 - 2º Parcela	-	428
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 3201 - 2º Parcela	-	428
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 1801 - 2º Parcela	-	428
Valores a pagar - Ref. L' allure- apto 1601 - 2º Parcela	-	428
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 3301 - 2º Parcela	-	427
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2900 - 2º Parcela	-	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2800 - 2º Parcela	-	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2700 - 2º Parcela	-	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2400 - 2º Parcela	-	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 2100 - 2º Parcela	-	574
Valores a pagar - Ref. COMPRA IMO L' allure- apto 1100 - 2º Parcela	-	574
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. S apto 901	-	13
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. A apto 2303	-	14
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. S apto 202	-	12
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela -Visage. S apto 2201	-	11
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Visage apto 2701	-	7
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 602	-	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 3401	-	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 2802	-	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 2302	-	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Premier. B - apto 1902	-	17
Valores a pagar - Ref. 2º Parcela - Ed. Serra dos Pirineus.1202	-	8
Valores a pagar - Ref Lessence apto 2603	-	11
Valores a pagar - Ref Lessence apto 2201	-	11
Valores a pagar - Ref Lessence apto 1903	-	21
Valores a pagar - Ref - Visage.A - APTO.801	-	14
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 3701	-	33
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 1602	-	33
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 1002	-	33
Valores a pagar - Premier Vision (2/2) - Ap 1001	-	33
Valores a pagar - Premier Vision - Ap 1001	-	24
Valores a pagar - L' essence Energie 903	-	22

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

	2019	2018
Valores a pagar - L'essence Energie 803	-	22
Valores a pagar - L'essence Energie 1003	-	22
Total	-	6.012

8 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

b. Fatores de risco

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.

i. Riscos relacionados à liquidez

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

ii. Risco relativo à concentração e pulverização

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

iii. Risco de diluição

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

iv. Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

v. Risco de desapropriação

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

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

9 Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não realizou operações com derivativos.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

10 Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas

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

Todas as cotas buscarão atingir uma remuneração equivalente a remuneração acumulada do CDI, acrescido de uma taxa de 6,50% (seis vírgula cinco por cento) ao ano, expresso na forma de juros compostos, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Benchmark").

A remuneração das cotas seniores se limita ao Benchmark, sendo os rendimentos remanescentes do Fundo, apurados em cada data de cálculo, distribuídos conforme a ordem de prioridade de pagamentos: (i) pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo, caso a reserva de caixa se torne insuficiente; (ii) pagamento da remuneração das cotas seniores, limitado ao montante do benchmark acumulado na data de cálculo em referência; (iii) amortização das cotas seniores, de acordo com o valor das cotas seniores, até que as cotas seniores sejam integralmente amortizadas; (iv) após a amortização integral das cotas seniores, pagamento da remuneração das cotas subordinadas, até o montante do benchmark acumulado na data de cálculo em referência; (v) após o pagamento da remuneração das cotas subordinadas, amortização das cotas subordinadas, de acordo com o valor das cotas subordinadas.

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

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

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

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

O Fundo poderá emitir novas cotas a qualquer momento mediante deliberação da assembleia geral de cotista.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo subscreveu e integralizou 3.834.937 cotas no montante de R\$ 1.400. Não houve subscrição e integralização no exercício de 2018.

a. 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 não houve amortização de cotas.

b. Resgate

Não haverá resgate de cotas.

c. Negociação das cotas

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

d. Distribuição de rendimentos

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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.

	2019	2018
Resultado contábil	2.114	(2.887)
Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(6.019)	(11)
Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	2.506	103
Resultado conforme regime de caixa	(1.399)	(2.795)
Valor distribuído no exercício	-	-
Valor distribuído no exercício atual, relativo ao exercício anterior (ii)	-	-
Total de rendimentos distribuídos no ano (i)	-	-
Percentual distribuído no ano (*)	0%	0%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo não teve rendimentos a distribuir.

e. Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas médio e rentabilidade

Exercício	Valor da cota	(*) Rentabilidade acumulada (%)	Ativos líquidos atribuíveis aos cotistas médio
Seniores			
2019	80,2848	23,83	18.834
2018	0,3653	(23,31)	16.473

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

11 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

12 Encargos do Fundo

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

a. Despesas operacionais com imóveis

	2019		2018	
	Valores	% sobre AL médio	Valores	% sobre AL médio
Condomínios	552	2,93%	301	1,83%
IPTU	112	0,59%	68	0,41%
Manutenção de imóveis	267	1,42%	-	0,00%
Total	931	4,94%	369	2,24%

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

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

b. Outras despesas

	2019		2018	
	Valores	% sobre AL médio	Valores	% sobre AL médio
Taxa de administração	124	0,66%	115	0,71%
Cartório	98	0,52%	2	0,01%
Auditoria	64	0,34%	43	0,26%
B3/SELIC	53	0,28%	18	0,11%
Taxa de controladoria	35	0,19%	31	0,19%
Taxa de custódia	35	0,19%	32	0,19%
Advogados	25	0,13%	19	0,12%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,07%	8	0,05%
Consultoria	12	0,06%	12	0,07%
Bolsa de valores	10	0,05%	-	0,00%
Taxa de gestão	8	0,04%	7	0,04%
Despesas tributárias	7	0,04%	2	0,01%
Outras despesas administrativas	2	0,01%	2	0,01%
Total	486	2,58%	291	1,77%

AL médio	18.834	16.472
----------	--------	--------

c. Remuneração da administradora e custodiante

i. Administradora

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

$$TA_{total} = TAI + TAIi + TAIii + TAIiv + Tav + TAvi$$

onde:

TA_{total} = Taxa de administração.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

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

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

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

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

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

13 Atos societários

Não houve alterações societárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

14 Política de divulgação das informações

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

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Estoque II - FII

CNPJ 18.497.672/0001-10

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

- 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.

15 Informações tributárias

a. Imposto de Renda

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

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

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

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

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

16 Informações sobre transações com partes relacionadas

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

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

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

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

17 Demandas judiciais

O processo distribuído sob o nº 129619-42.2016.8.09.0051 foi ajuizado em 12 de abril de 2016. Trata-se de Ação de Recuperação Judicial do Grupo TCI, em que o Fundo é arrolado como credor do valor de R\$ 26.994. O Fundo, por sua vez, apresentou impugnação de crédito questionando sua inclusão na lista de credores do Grupo TCI mas até a data da Assembleia de Credores a respeito do Plano de Recuperação Judicial do Grupo TCI nenhuma decisão judicial definitiva a respeito da situação do Fundo havia sido proferida.

Somada a discussão sobre a existência de crédito em favor do Fundo, decisões proferidas nos autos do processo recuperacional, e sujeitas a julgamento de recursos, cautelarmente impediram a realização de negócios relativos aos imóveis de propriedade do Fundo, anteriormente alienados pelo Grupo TCI, a partir de 19 de julho de 2017. No Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores em março de 2019 e homologado pelo Juiz da Recuperação Judicial em 31 de julho de 2019 após parecer favorável do Ministério Público datado de 28 de junho de 2019, restou reconhecido pelo Grupo TCI

“de forma irretratável e irrevogável, a plena validade, vigência e eficácia de todas as operações de compra e venda firmadas com terceiros, mesmo que na condição de credores, neste último caso, se tiver impugnação de crédito pendente de julgamento final e transitada em julgado, e que tenham sido consubstanciadas em Instrumentos Particulares ou Públicos de Compra e Venda de Imóveis ou Promessa de Compra e Venda de Imóveis com cláusula de irretratabilidade, ou em instrumentos de efeitos semelhantes, reconhecendo o direito à plena posse e propriedade do(s) respectivo(s) comprador(es) sobre tais bens imóveis, desde que cumpridas as obrigações de ambas as partes dispostas nos documentos de compra e venda.”

Assim, o Fundo deu seu voto afirmativo na Assembleia de Credores com a ressalva expressa da pendência de sua impugnação de crédito e o direito do Fundo sobre os Imóveis restou restituído sobre os bens imóveis discutidos na Impugnação de Crédito e na Recuperação Judicial restando apenas trâmites legais que devem ser cumpridos para solução final da questão em especial em relação a registros cartorários.

Não obstante, no âmbito da recuperação judicial, dois credores apresentaram recursos contra a homologação do Plano ocorrida em 1ª instância e, em um desses recursos, foi proferida decisão em dezembro de 2019 anulando a deliberação da assembleia de credores e determinando que seja feita uma nova publicação do Plano de Recuperação com o aditivo. A TCI já apresentou embargos de declaração contra essa decisão e aguarda-se definição pelas instâncias superiores.

18 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

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

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando especificado)

19 Eventos subsequentes

Considerando a pendência de definição pelas instâncias superiores sobre a homologação do Plano de Recuperação Judicial do Grupo TCI, a Recuperanda peticionou em 1ª instância requerendo: a) que não haja qualquer ordem para realização de nova Assembleia Geral de Credores nestes autos até o crivo do Superior Tribunal de Justiça acerca da legalidade da apresentação do aditivo ao plano de recuperação judicial nos moldes realizados nos autos, para que não sejam causados prejuízos irreparáveis aos credores e as recuperandas, que inclusive já estão em cumprimento dos termos de pagamento aprovados pelos credores no conclave e devidamente homologado pelo Juízo, não causando assim prejuízos aos credores; e b) alternativamente, seja ratificada a prorrogação do prazo de suspensão das ações judiciais estipulado pelo artigo 6º, parágrafo 4º, da Lei n. 11.101/05 já deferido até que haja nova deliberação do Juízo acerca da decisão dos credores na nova Assembleia Geral a ser designada.

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado.

A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao Coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

José Alexandre de Freitas
Diretor Responsável
CPF: 008.991.207-17

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