

# Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 17.156.502/0001-09 (Fundo)

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

(Gerido pelo Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. -

CNPJ: 05.451.668/0001-79)

**Demonstrações financeiras em 31 de  
dezembro de 2025 e 2024 com Relatório dos  
Auditores Independentes**

# Conteúdo

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balancos Patrimoniais</b>                                                    | <b>6</b>  |
| <b>Demonstrações dos resultados dos exercícios</b>                              | <b>7</b>  |
| <b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>                         | <b>8</b>  |
| <b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>                          | <b>10</b> |



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, à Administradora e Gestora do

Polo Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

Rio de Janeiro – RJ

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Polo Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem as demonstrações da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Polo Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 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 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 as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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 – Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs (Nota explicativa nº 5)

| Principais assuntos de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Como nossa auditoria conduziu esse assunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía aproximadamente 59,39% 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. | Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: <ul style="list-style-type: none"><li>• Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizadas na preparação do cálculo do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRIs);</li><li>• Recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, do valor justo dos CRIs considerando as taxas e indexadores de cada emissão e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e</li><li>• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> |

## Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

Comunicamo-nos com a administração 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 declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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 2026.

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 - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

|                                                                 | Nota | 2025      |              | 2024     |              |
|-----------------------------------------------------------------|------|-----------|--------------|----------|--------------|
|                                                                 |      | Valores   | % sobre o PL | Valores  | % sobre o PL |
| Ativo                                                           |      |           |              |          |              |
| Circulante                                                      |      | 361.507   | 101,65%      | 357.290  | 101,21%      |
| Caixa e Equivalentes de Caixa                                   |      | 5.332     | 1,50%        | 4.702    | 1,33%        |
| Disponibilidade                                                 |      | 1.541     | 0,43%        | 1.914    | 0,54%        |
| Cotas de Fundos de Renda Fixa                                   | 4.a  | 1.539     | 0,43%        | 1.909    | 0,54%        |
| Banco Conta Movimento                                           | 4.a  | 2         | 0,00%        | 5        | 0,00%        |
| Operações Compromissadas                                        | 4.a  | 3.791     | 1,07%        | 2.788    | 0,79%        |
| Letras do Tesouro Nacional                                      |      | 3.791     | 1,07%        | -        | 0,00%        |
| Letras Financeiras do Tesouro                                   |      | -         | 0,00%        | 2.788    | 0,79%        |
| Títulos de Renda Fixa                                           |      | 93.241    | 26,22%       | 74.556   | 21,12%       |
| Letras Financeiras do Tesouro                                   | 5    | 84.032    | 23,63%       | 74.556   | 21,12%       |
| Debêntures                                                      | 5    | 9.209     | 2,59%        | -        | 0,00%        |
| Cota de Fundos de Investimentos                                 |      | 33.465    | 9,41%        | 35.471   | 10,05%       |
| Cotas de Fundo Imobiliário                                      | 6.b  | 33.465    | 9,41%        | 35.471   | 10,05%       |
| Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária                      |      | 214.552   | 60,33%       | 233.329  | 66,10%       |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários                         | 6.a  | 211.204   | 59,39%       | 233.329  | 66,10%       |
| Certificado de recebíveis imobiliários vencido                  | 6.a  | 3.348     | 0,94%        | -        | 0,00%        |
| Realização                                                      |      | 14.916    | 4,19%        | 9.218    | 2,61%        |
| Amortização de certificado de recebíveis imobiliários a receber | 6.a  | 14.880    | 4,18%        | 9.218    | 2,61%        |
| Rendimentos a receber de Cotas de Fundo imobiliário             |      | 36        | 0,01%        | -        | 0,00%        |
| Despesas Antecipadas                                            |      | 1         | 0,00%        | 14       | 0,00%        |
| Taxa ANBIMA                                                     |      | 1         | 0,00%        | 1        | 0,00%        |
| Taxa de Fiscalização CVM                                        |      | -         | 0,00%        | 13       | 0,00%        |
| Total do Ativo                                                  |      | 361.507   | 101,65%      | 357.290  | 101,21%      |
| Passivo                                                         |      |           |              |          |              |
| Circulante                                                      |      | 5.881     | 1,65%        | 4.309    | 1,21%        |
| Valores a pagar                                                 |      | 5.881     | 1,65%        | 4.309    | 1,21%        |
| Lucros a Distribuir                                             | 9.a  | 3.807     | 1,06%        | 3.320    | 0,93%        |
| Taxa de Performance                                             |      | 1.634     | 0,46%        | 565      | 0,16%        |
| Taxa de Gestão                                                  |      | 250       | 0,07%        | 237      | 0,07%        |
| Auditoria Externa                                               |      | 127       | 0,04%        | 121      | 0,03%        |
| Taxa de Custódia                                                |      | 32        | 0,01%        | 30       | 0,01%        |
| Taxa de Administração                                           |      | 31        | 0,01%        | 30       | 0,01%        |
| Taxa B3/SELIC                                                   |      | -         | 0,00%        | 6        | 0,00%        |
| Total do Passivo                                                |      | 5.881     | 1,65%        | 4.309    | 1,21%        |
| Patrimônio Líquido                                              | 9    | 355.626   | 100,00%      | 352.981  | 100,00%      |
| Cotas subscritas e integralizadas                               |      | 373.622   | 105,06%      | 373.622  | 105,85%      |
| Custos relacionados à emissão de cotas                          |      | (9.165)   | -2,58%       | (9.165)  | -2,60%       |
| Lucros/ (prejuízos) acumulados                                  |      | 120.262   | 33,82%       | 75.455   | 21,38%       |
| Distribuição de rendimentos                                     |      | (129.093) | -36,30%      | (86.931) | -24,63%      |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido                           |      | 361.507   | 101,65%      | 357.290  | 101,21%      |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                                                    | Nota | 2025    | 2024    |
|--------------------------------------------------------------------|------|---------|---------|
| Ativos financeiros de natureza imobiliária                         | 6.a  | 35.756  | 24.255  |
| Resultado com certificado de recebíveis imobiliários               |      | 34.988  | 22.756  |
| Prêmio certificado de recebíveis imobiliários                      |      | 1.662   | 779     |
| Ajuste a valor de mercado - certificado de recebíveis imobiliários |      | (894)   | -       |
| Resultado com Letra de crédito imobiliário                         |      | -       | 720     |
| Resultado com operações compromissadas                             |      | 573     | 247     |
| Resultado com Letras Financeiras do Tesouro                        |      | 1       | -       |
| Resultado com Letras do Tesouro Nacional                           |      | 572     | 247     |
| Resultado títulos de renda fixa                                    |      | 11.426  | 5.113   |
| Resultado com LFT                                                  |      | 10.023  | 5.113   |
| Resultado com Debêntures                                           | 5    | 992     | -       |
| Resultado com juros e amortização de debêntures                    | 5    | 411     | -       |
| Cotas de fundos de investimento                                    |      | 4.487   | 4.680   |
| Ajuste a valor justo com cotas de fundo imobiliário                |      | 4.435   | 4.584   |
| Ajuste a valor justo com cotas de fundos de renda fixa             |      | 52      | 96      |
| Demais receitas                                                    |      | -       | 77      |
| Reversão de provisões                                              |      | -       | 77      |
| Demais despesas                                                    | 11   | (7.435) | (4.923) |
| Taxa de performance                                                |      | (3.268) | (894)   |
| Taxa de gestão                                                     |      | (2.867) | (2.890) |
| Taxa de administração                                              |      | (358)   | (361)   |
| Taxa de custódia                                                   |      | (358)   | (362)   |
| Auditoria externa                                                  |      | (127)   | (138)   |
| Taxa B3/SELIC                                                      |      | (93)    | (81)    |
| Outras despesas                                                    |      | (364)   | (197)   |
| Resultado líquido do exercício                                     |      | 44.807  | 29.449  |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                | Nota | Cotas subscritas e integralizadas | Lucros/ (prejuízos) acumulados | Custos relacionados à emissão de cotas | Distribuição de rendimentos | Total    |
|--------------------------------|------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------|
| Em 31 de dezembro de 2023      |      | 373.622                           | 46.006                         | (9.165)                                | (46.045)                    | 364.418  |
| Distribuição de rendimentos    |      | -                                 | -                              | -                                      | (40.886)                    | (40.886) |
| Resultado líquido do exercício |      | -                                 | 29.449                         | -                                      | -                           | 29.449   |
| Em 31 de dezembro de 2024      | 9    | 373.622                           | 75.455                         | (9.165)                                | (86.931)                    | 352.981  |
| Distribuição de rendimentos    |      | -                                 | -                              | -                                      | (42.162)                    | (42.162) |
| Resultado líquido do exercício |      | -                                 | 44.807                         | -                                      | -                           | 44.807   |
| Em 31 de dezembro de 2025      | 9    | 373.622                           | 120.262                        | (9.165)                                | (129.093)                   | 355.626  |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

POLO CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                                                    | 2025                      | 2024                      |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>Fluxo de caixa das atividades operacionais</strong>        |                           |                           |
| Resultado com operações compromissadas                             | 573                       | 247                       |
| Resultado com cotas de fundo de renda fixa                         | 52                        | 96                        |
| Taxa de Gestão                                                     | (2.853)                   | (2.857)                   |
| Taxa de Performance                                                | (2.199)                   | (2.593)                   |
| Taxa de administração                                              | (357)                     | (360)                     |
| Taxa de custódia                                                   | (357)                     | (361)                     |
| Auditoria externa                                                  | (121)                     | (117)                     |
| Taxa B3/SELIC                                                      | (99)                      | (75)                      |
| Outras despesas                                                    | (351)                     | (210)                     |
| <strong>Caixa líquido das atividades operacionais</strong>         | <strong>(5.712)</strong>  | <strong>(6.230)</strong>  |
| <strong>Fluxo de caixa das atividades de investimento</strong>     |                           |                           |
| Juros CRI                                                          | 28.499                    | 133.921                   |
| Amortização CRI                                                    | 54.277                    | -                         |
| Compra e venda de CRI                                              | (36.849)                  | -                         |
| Prêmio CRI                                                         | 1.662                     | (52.801)                  |
| Multa CRI                                                          | 1.282                     | -                         |
| Debêntures                                                         | (7.806)                   | -                         |
| Aplicação/resgate em LFT                                           | 547                       | (50.862)                  |
| Rendimentos e amortizações de cotas de fundos imobiliários         | 6.405                     | 10.304                    |
| Recebimento LCI                                                    | -                         | 11.046                    |
| <strong>Caixa líquido das atividades de investimento</strong>      | <strong>48.017</strong>   | <strong>51.608</strong>   |
| <strong>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</strong>    |                           |                           |
| Distribuição de rendimentos                                        | (41.675)                  | (41.333)                  |
| <strong>Caixa líquido das atividades de financiamento</strong>     | <strong>(41.675)</strong> | <strong>(41.333)</strong> |
| <strong>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</strong> | <strong>630</strong>      | <strong>4.045</strong>    |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício               | 4.702                     | 657                       |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício                | 5.332                     | 4.702                     |
| <strong>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</strong> | <strong>630</strong>      | <strong>4.045</strong>    |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

# **Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

## **1 Contexto operacional**

O Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”) 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, formado por cotas de uma única classe, 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.

A Classe 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 da Classe 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 pela Classe.

A carteira da Classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

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

As aplicações realizadas na Classe 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).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 7.

## **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe. 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 - Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, alguns saldos comparativos foram ajustados em conformidade com a apresentação do período corrente para visando uma melhor apresentação em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e pela Gestora da Classe para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

### **3 Descrição das principais políticas contábeis materiais**

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela Classe destacam-se:

#### **a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional da Classe 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 2025 e 2024, 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 - Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024  
(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 pela Classe, tendo como premissa que a Classe 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 e passivos financeiros para fins de mensuração***

Os ativos e passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, de acordo com as categorias previstas nos Pronunciamentos Técnicos CPCs 46 e 48, emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe possuía ativos e passivos financeiros conforme categoria abaixo:

***Ativos e passivos 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, certificados de recebíveis imobiliários e debêntures.

### **g) Provisão de ativos e passivos contingentes**

A Classe ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data da posição financeira decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe.

**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 da Classe. 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.

**Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário -  
Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

**a) Caixa e equivalentes de caixa**

O saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto por aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor prontamente conversíveis em disponibilidades. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim representados:

|                                                 | <b>2025</b>  | <b>2024</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Operações compromissadas (i)                    | 3.791        | 2.788        |
| Cotas de fundos de investimento renda fixa (ii) | 1.539        | 1.909        |
| Conta Banco Movimento                           | 2            | 5            |
| <b>Total</b>                                    | <b>5.332</b> | <b>4.702</b> |

**(i) Operações compromissadas**

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

|                           | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Valor de compra           | 3.791       | 2.787       |
| Valor de revenda          | 3.793       | 2.788       |
| Taxa da operação (% a.d.) | 0,06        | 0,04        |
| Quantidade de dias (over) | 1           | 2           |
| Garantia                  | LTN         | LFT         |

**(ii) Cotas de fundo de investimento em renda fixa**

|                                           | <b>2025</b>       |                      |                         | <b>2024</b>       |                      |                         |
|-------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
|                                           | <b>Quantidade</b> | <b>Valor da Cota</b> | <b>Valor de mercado</b> | <b>Quantidade</b> | <b>Valor da Cota</b> | <b>Valor de mercado</b> |
| <b>Renda Fixa</b>                         |                   |                      |                         |                   |                      |                         |
| Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra | 76.814            | 20,16                | 1.539                   | 108.394           | 17,69                | 1.909                   |
| <b>Total</b>                              |                   |                      | <b>1.539</b>            |                   |                      | <b>1.909</b>            |

## Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 5 Títulos e Valores Mobiliários

#### Títulos públicos

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

|                               | <u>Exercício</u> | <u>Quantidade</u> | <u>Valor de mercado</u> | <u>Faixa de vencimento</u> |
|-------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|
| Letras financeiras do tesouro | 2025             | 4.661             | 84.032                  | Acima de 365 dias          |
|                               | 2024             | 4.737             | 74.556                  | Acima de 365 dias          |

#### Debêntures

Em 31 de dezembro de 2025, as debêntures integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representadas:

##### i. Características das Debêntures

###### **Emissor: JHSF Participações S/A**

- Remuneração: DI+2,20%
- Data de Emissão: 20/12/2022
- Data de Vencimento: 20/12/2027
- Garantia Real: sem garantia real; baseada no crédito da companhia
- Amortização: pagamento do principal integral no vencimento
- Remuneração atual – Pagamento: Juros pagos **semestralmente** (baseados em CDI + 2,20%)
- Ambiente de Negociação: B3

###### **Emissor: Kallas Incorporações e Construções S.A.**

- Remuneração: DI + 2,80%
- Data de Emissão: 16/08/2021
- Data de Vencimento: 16/08/2026
- Garantia Real: Sem garantia.
- Amortização: Amortização em duas parcelas anuais consecutivas.
- Remuneração atual – Pagamento: Juros pagos **semestralmente** (CDI + spread)
- Ambiente de Negociação: B3

**Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário -  
Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**ii. Movimentação das debêntures**

|                                                  | <b>2025</b>  |
|--------------------------------------------------|--------------|
| <b>Saldo inicial</b>                             | -            |
| (+) Aquisição de debêntures                      | 7.806        |
| (+) Amortização de principal/juros de debêntures | 411          |
| (+) Rendas de debêntures                         | 992          |
| <b>Saldo final</b>                               | <b>9.209</b> |

**6 Ativos de natureza imobiliária**

**a) Certificados de recebíveis imobiliários**

A Classe possui como política de investimento a aplicação preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), considerados seus principais Ativos-Alvo, com lastro em créditos imobiliários decorrentes de empreendimento concluídos ou em construção, tais comunidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos).

Os CRIs integrantes da carteira são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços observáveis no mercado para ativos idênticos ou similares, quando disponíveis, ou por meio de modelos de precificação que utilizam premissas e parâmetros corroborados pelo mercado, conforme práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e critérios de avaliação adotados pela instituição custodiante.

*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 -  
Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

| Securitizadora      | Código Cetip | Características        | Índice de correção | Emissão    | Vencimento | Garantias                      | 2025       |                  | 2024       |                  |
|---------------------|--------------|------------------------|--------------------|------------|------------|--------------------------------|------------|------------------|------------|------------------|
|                     |              |                        |                    |            |            |                                | Quantidade | Valor de mercado | Quantidade | Valor de mercado |
| POLO CAP SEC        | 14D0082239   | 1ª emissão, 21ª série  | IGP-M + 8,50       | 22/04/2014 | 11/04/2033 | (i), (viii), (xvi) e (xvii)    | 41         | 297              | 41         | 416              |
| POLO CAP SEC        | 18F0925002   | 1ª emissão, 62ª série  | IPCA + 8,00        | 15/06/2018 | 10/09/2030 | (i), (vi), (viii) e (xvi)      | 274        | 1.248            | 274        | 1.739            |
| POLO CAP SEC        | 20G0754279   | 1ª emissão, 30ª série  | IGP-M + 9,00       | 08/07/2020 | 13/04/2026 | (xvi)                          | 3.000      | 1.275            | 3.000      | 1.655            |
| TRUE SECURITIZADORA | 21B0695075   | 1ª emissão, 350ª série | IGP-M + 8,00       | 19/02/2021 | 19/09/2030 | (i), (vi) e (xiv)              | 16.000     | 2.341            | 16.000     | 4.667            |
| VIRGO SECURITIZACAO | 21G0785091   | 4ª emissão, 315ª série | IPCA + 8,00        | 26/07/2021 | 21/07/2031 | (i), (vi), (viii) e (xvi)      | 28.300     | 25.632           | 28.300     | 23.129           |
| RBCAPITALSEC        | 21G0856704   | 1ª emissão, 371ª série | IPCA + 7,50        | 22/07/2021 | 22/07/2027 | (xvi)                          | 17.125     | 5.536            | 17.125     | 8.774            |
| TRUE SECURITIZADORA | 21H0950730   | 1ª emissão, 445ª série | DI + 6,00          | 23/08/2021 | 20/10/2026 | (xvi)                          | 30.000     | 4.639            | 30.000     | 10.199           |
| TRUE SECURITIZADORA | 21H1002745   | 1ª emissão, 414ª série | IPCA + 6,50        | 24/08/2021 | 24/08/2031 | (i), (vi), (viii), (x) e (xvi) | 426.105    | 6.386            | 426.105    | 10.184           |
| TRUE SECURITIZADORA | 21H1029266   | 1ª emissão, 415ª série | IGP-M + 7,75       | 24/08/2021 | 24/07/2053 | (i), (vi), (viii), (x) e (xvi) | 210.506    | 2.650            | 210.506    | 3.069            |
| VERT SECURITIZADORA | 21L0329277   | 60ª emissão, 1ª série  | DI + 4,25          | 09/12/2021 | 09/11/2026 | (vi), (vii) e (viii)           | 9.905      | 5.276            | 9.905      | 5.509            |
| TRUE SECURITIZADORA | 21L0730011   | 1ª emissão, 454ª série | DI + 3,50          | 27/12/2021 | 05/07/2028 | (xvi)                          | 11.741     | 1.217            | 11.741     | 3.977            |
| VIRGO SECURITIZACAO | 21L0823062   | 4ª emissão, 402ª série | DI + 5,00          | 20/12/2021 | 22/12/2026 | (vi), (vii), (xii) e (xiv)     | 28.500     | 17.767           | 28.500     | 22.526           |
| VIRGO SECURITIZACAO | 22J0344557   | 56ª emissão, 1ª série  | DI + 1,50          | 15/10/2022 | 15/10/2029 | (xvi)                          | 8.400      | 8.820            | 8.400      | 8.722            |
| OCTANTE SEC         | 22K1159009   | 5ª emissão, 1ª série   | DI + 5,00          | 22/11/2022 | 29/10/2027 | (vi), (vii), (xii) e (xiv)     | 18.000     | 4.924            | 18.000     | 9.311            |
| TRUE SECURITIZADORA | 23I1230816   | 223ª emissão, 1ª série | IPCA + 8,25        | 29/09/2023 | 17/03/2031 | (xvi)                          | 15.000     | 6.486            | 15.000     | 9.726            |
| VIRGO SECURITIZACAO | 21I0931497   | 4ª emissão, 329ª série | IPCA + 5,92        | 30/09/2021 | 15/09/2031 | (xvi)                          | 9.200      | 8.586            | 9.200      | 8.266            |
| KANASTRA SEC        | 24A2984294   | 56ª emissão, 1ª série  | DI + 1,50          | 15/01/2024 | 15/01/2032 | (xvi)                          | 5.717      | 2.886            | 5.717      | 3.874            |

**Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário -  
Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

|                      |            |                         |              |            |            |                                         |                  |                |                  |                |
|----------------------|------------|-------------------------|--------------|------------|------------|-----------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| TRUESEC              | 23L1438568 | 265ª emissão, 1ª série  | IPCA + 7,89  | 20/02/2024 | 10/12/2027 | (xvi)                                   | 15.000           | 6.700          | 15.000           | 11.287         |
| OCTANTE SEC          | 15D0540147 | 3ª emissão, 2ª série    | IGP-M + 8,00 | 24/04/2015 | 10/08/2026 | (i), (vi) e (xiv)                       | 12               | 477            | 12               | 1.016          |
| TRUESEC              | 23L1438691 | 265ª emissão, 2ª série  | CDI + 3,49   | 20/02/2024 | 10/03/2032 | (xvi)                                   | 15.000           | 14.109         | 15.000           | 14.216         |
| TRUE SECURITIZADORA  | 21H1011071 | 1ª emissão, 416ª série  | IGP-M + 6,00 | 24/08/2021 | 24/07/2053 | (i), (vi), (viii), (x) e (xvi)          | 210.506          | 3.291          | 210.506          | 3.093          |
| VIRGO SECURITIZACAO  | 21H0888186 | 4ª emissão, 319ª série  | IPCA + 7,36  | 16/08/2021 | 15/08/2031 | (xvi)                                   | 17.073           | 18.202         | 17.073           | 19.165         |
| VIRGO SECURITIZACAO  | 24F1236375 | 159ª emissão, 1ª série  | CDI + 5,20   | 18/06/2024 | 22/06/2029 | (iv), (viii), (xi) e (xiii)             | 18.000           | 16.635         | 14.400           | 14.447         |
| VIRGO SECURITIZACAO  | 22J0344571 | 56ª emissão, 2ª série   | IPCA + 7,36  | 15/10/2022 | 15/10/2029 | (xvi)                                   | 1.050            | 1.186          | 1.050            | 1.131          |
| VIRGO SECURITIZACAO  | 21K0001812 | 4ª emissão, 378ª série  | IPCA + 5,75  | 15/12/2021 | 15/12/2031 | -                                       | 4.917            | 4.833          | 3.451            | 3.419          |
| OPEA                 | 24K1682338 | 349ª emissão, 2ª série  | CDI + 2,70   | 15/11/2024 | 18/11/2030 | -                                       | 8.910            | 6.244          | 8.910            | 8.832          |
| VIRGO SECURITIZACAO  | 25C2809326 | 256ª emissão, 1ª série  | IPCA + 9,50  | 05/03/2025 | 25/08/2045 | (viii) e ((xii)                         | 12.706           | 12.502         | -                | -              |
| LVCPCSEC             | 25I3552761 | Emissão 40/ série única | CDI + 4,00%  | 17/09/2025 | 23/06/2031 | (viii), ((xiii),(i) e (ix)              | 11.276           | 10.852         | -                | -              |
| CANAL SEC            | 25E3766887 | Emissão 150             | IPCA + 10,50 | 22/05/2025 | 22/05/2037 | (viii), (vii) e (xi)                    | 10.050           | 10.066         | -                | -              |
| DIGIMAIAS BANC PARTI | 22J0305579 | 94ª Emissão / 1ª série  | DI + 0,80%   | 15/10/2022 | 13/10/2027 | -                                       | 142              | 140            | -                | -              |
| 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          |
| TRUE SECURITIZADORA  | 22D0378281 | 1ª emissão, 506ª série  | DI + 9,00    | 05/04/2022 | 17/03/2027 | (xvi)                                   | -                | -              | 15.032           | 15.366         |
| TRUE SECURITIZADORA  | 23I1230828 | 223ª emissão, 2ª série  | IPCA + 10,00 | 29/09/2023 | 17/03/2031 | (xvi)                                   | -                | -              | 3.000            | 2.392          |
| TRUE SECURITIZADORA  | 22E1313091 | 10ª emissão, 1ª série   | IPCA + 8,77  |            | (Vencido)  |                                         | -                | 3.348          | -                | -              |
| <b>Total</b>         |            |                         |              |            |            |                                         | <b>1.162.456</b> | <b>214.552</b> | <b>1.159.748</b> | <b>233.329</b> |

## Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

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 2025 e 2024

(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:

|                                                                                  | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo inicial</b>                                                             | 233.329        | 300.132        |
| (+/-) Aplicação/resgate de Certificado de recebíveis imobiliários                | 36.849         | 52.801         |
| (-) Recebimento de amortização e juros de Certificado de recebíveis imobiliários | (54.277)       | (133.921)      |
| (-) Juros de CRI                                                                 | (28.499)       | -              |
| (+/-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliário                       | 35.756         | 23.535         |
| (-) Multa CRI                                                                    | (1.282)        | -              |
| (-) Prêmio CRI                                                                   | (1.662)        | -              |
| (+) Juros/Amortização de certificado de recebíveis imobiliários a receber        | 9.218          | -              |
| (-) Juros/Amortização de certificado de recebíveis imobiliários a receber        | (14.880)       | (9.218)        |
| <b>Saldo final</b>                                                               | <b>214.552</b> | <b>233.329</b> |

## Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### b) Cotas de fundo de investimento imobiliário

A Classe é detentora das seguintes cotas de fundo de investimento imobiliário:

|           |        |                    |                   |                   |                  | 2025             | 2024             |
|-----------|--------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Indicador | Ticker | Quantidade emitida | Quantidade detida | % de Participação | Valor de Mercado | Valor de Mercado | Valor de Mercado |
| i.        | MOEMA  | 32.000             | 31.000            | 96,88%            | 32.731           |                  | 32.463           |
| ii.       | TRUE11 | 2.481.283          | 30.518            | 1,23%             | 734              |                  | 959              |
| iii.      | LFTT11 | -                  | -                 | -                 | -                |                  | 2.006            |
| iiii.     | LFTT12 | -                  | -                 | -                 | -                |                  | 42               |
| Total     |        |                    |                   |                   | 33.465           |                  | 35.471           |

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

O Moema 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 2025 e 2024, a carteira do Fundo Moema Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada Ltda. 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

## **Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

### **(iii) *Fundo de investimento True Multiestratégia – Responsabilidade limitada (TRUE11)***

O Fundo de investimento True Multiestratégia – Responsabilidade limitada, anteriormente denominado Fundo de investimento imobiliário Ourinvest Logística, iniciou suas atividades em 23 de janeiro de 2013 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação em (i) em imóveis prontos, terrenos, imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais ou industriais (“Imóveis Alvo”); e (ii) na aquisição de (a) direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda; (b) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (c) cotas de Fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (d) cotas de outros Fundos de investimento imobiliários; (e) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (f) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário (em conjunto com os Imóveis Alvo “Ativos Alvo”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo detinha 2 imóveis que foram vendidos ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Em 31 de dezembro de 2025, o fundo detinha em sua carteira exclusivamente cotas de fundo de renda fixa, LFTs e cotas de fundos de investimento imobiliário.

As cotas do TRUE11 são negociadas em bolsa, junto à B3.

## **7 Gerenciamento e fatores de riscos**

### **a) Gerenciamento**

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

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os 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

## **Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da Classe.

### **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 da Classe, o patrimônio da Classe, 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 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 da Classe e o valor das cotas, bem como resultar em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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 Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão da classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas da Classe, 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 da Classe; a liquidação da Classe; ou, ainda, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

## **Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

A Classe 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 da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, 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.

### **iii. Riscos relacionados à liquidez**

Os ativos componentes da carteira da Classe 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 na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe 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 da Classe.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

# **Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

## **8 Instrumentos financeiros derivativos**

Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe 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 da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não realizou operações com derivativos.

## **9 Patrimônio líquido**

O patrimônio da Classe 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 da Classe 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.

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 2025 e 2024, não houve subscrição ou integralização de cotas.

(\*) 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.

**Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário -  
Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**ii) Custos relacionados à emissão de cotas**

Não houve custo relacionado à emissão de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

**iii) Amortização**

A Classe pode amortizar suas cotas, total ou parcialmente, a critério da Gestora, sempre que verificar a existência de disponibilidade de caixa na Classe a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos ativos integrantes da carteira da Classe. Além da amortização das cotas citadas no parágrafo acima, a Classe 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 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

**iv) Resgate**

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

**v) Negociação das cotas**

As cotas da Classe 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 2025 e 2024 foram os seguintes:

| <b>2025</b> |      | <b>2024</b> |       |
|-------------|------|-------------|-------|
| 31/01/2025  | 7,58 | 31/01/2024  | 92,07 |
| 28/02/2025  | 7,70 | 29/02/2024  | 92,27 |
| 31/03/2025  | 8,11 | 28/03/2024  | 92,55 |
| 30/04/2025  | 8,38 | 30/04/2024  | 9,3   |
| 30/05/2025  | 8,39 | 31/05/2024  | 9,21  |
| 30/06/2025  | 8,49 | 28/06/2024  | 9,08  |
| 31/07/2025  | 8,29 | 31/07/2024  | 9,14  |
| 29/08/2025  | 7,89 | 30/08/2024  | 8,82  |
| 30/09/2025  | 7,99 | 30/09/2024  | 8,71  |
| 31/10/2025  | 8,05 | 31/10/2024  | 8,11  |
| 28/11/2025  | 7,99 | 30/11/2024  | 7,94  |
| 31/12/2025  | 8,15 | 31/12/2024  | 7,85  |

**Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário -  
Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**vi) Distribuição de rendimentos**

A Classe 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 pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõem a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

|                                                               | <b>2025</b>   | <b>2024</b>    |
|---------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Resultado do exercício</b>                                 | <b>44.807</b> | <b>29.449</b>  |
| (+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa            | (1.254)       | 11.822         |
| (+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa           | (1.100)       | (1.611)        |
| <b>Resultado conforme regime de caixa</b>                     | <b>42.454</b> | <b>39.660</b>  |
| <br>                                                          |               |                |
| Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)           | <b>38.350</b> | <b>37.565</b>  |
| Total dos rendimentos distribuídos do exercício anterior (ii) | 3.320         | 3.768          |
| Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento       | 3.807         | 3.320          |
| <br>                                                          |               |                |
| <b>Percentual distribuído</b>                                 | <b>99,30%</b> | <b>103,09%</b> |

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 2025.

(ii) 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**

| <b>Exercício findo em</b> | <b>Valor da cota</b> | <b>Rentabilidade (*)</b> |
|---------------------------|----------------------|--------------------------|
| 31 de dezembro de 2025    | 9,54                 | 0,75%                    |
| 31 de dezembro de 2024    | 9,47                 | 8,06%                    |

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 10 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.

### 11 Encargos da Classe

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

| Despesas administrativas        | 2025         |                    | 2024         |                    |
|---------------------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
|                                 | R\$          | % sobre o PL Médio | R\$          | % sobre o PL Médio |
| Taxa de performance             | 3.268        | 0,91%              | 894          | 0,25%              |
| Taxa de gestão                  | 2.867        | 0,80%              | 2.890        | 0,80%              |
| Taxa de custódia                | 358          | 0,10%              | 362          | 0,10%              |
| Taxa de administração           | 358          | 0,10%              | 361          | 0,10%              |
| Formador de mercado             | 205          | 0,06%              | 149          | 0,04%              |
| Auditoria externa               | 127          | 0,04%              | 138          | 0,04%              |
| Taxa B3/SELIC                   | 93           | 0,03%              | 81           | 0,02%              |
| Advogados                       | 65           | 0,02%              | -            | 0,00%              |
| Taxa de fiscalização CVM        | 54           | 0,02%              | 27           | 0,01%              |
| Consultoria                     | 30           | 0,01%              | -            | 0,00%              |
| Taxa ANBIMA                     | 6            | 0,00%              | 6            | 0,00%              |
| Outras despesas operacionais    | 3            | 0,00%              | -            | 0,00%              |
| Tarifas bancárias               | 1            | 0,00%              | 2            | 0,00%              |
| Bolsa de valores                | -            | 0,00%              | 13           | 0,00%              |
| <b>Total</b>                    | <b>7.435</b> | <b>1,18%</b>       | <b>4.923</b> | <b>1,11%</b>       |
| <b>Patrimônio líquido médio</b> |              | <b>358.273</b>     |              | <b>360.705</b>     |

## **Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **a) Remuneração da Administradora e do Custodiante**

#### **i) Administradora**

Pelos serviços prestados pela Administradora a Classe, será devida pela Classe uma taxa de Administração de 0,1% (um décimo por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe. 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.

Diante do disposto acima, a Administradora estabeleceu que durante os primeiros seis meses da Classe, 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 Classe.

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 a Classe será devida pela Classe uma taxa de gestão de 0,8% (oito décimos por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe. 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.

## **Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 da Classe, 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 da Classe.

### **iii) Taxa de performance**

Além da taxa de administração, será cobrada da Classe uma remuneração à Gestora baseada na rentabilidade das cotas, denominada taxa de performance, correspondente a 15% (dez por cento) do 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 da Classe, incluindo a taxa de administração, e será paga diretamente pela Classe até o décimo dia útil contado a partir do encerramento de cada semestre civil.

\* O benchmark da taxa de performance da Classe 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 da Classe, o valor correspondente a 0,10%, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe, 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.

## **12 Atos societários**

Em 02 de abril de 2025, a Administradora do Polo Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário convocou os cotistas, por meio de consulta formal, para deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, nos termos da regulamentação aplicável.

## **Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Em 7 de maio de 2025, por meio de consulta formal aos cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Polo Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Em 18 de junho de 2025, a Administradora aprovou, por meio de Instrumento Particular de Alteração, a nova versão do Regulamento do Polo Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário, com o objetivo de adequá-lo integralmente às disposições da Resolução CVM nº 175.

As alterações contemplaram, dentre outros aspectos, a adoção da estrutura de Classe única de cotas, organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, sem modificação dos direitos ou obrigações dos cotistas, tratando-se de adaptação formal ao novo marco regulatório. Adicionalmente, foram promovidos ajustes relacionados ao regime de responsabilidade dos cotistas, à lista de encargos do Fundo e da Classe, à segregação das taxas de administração e gestão, bem como à atualização das responsabilidades dos prestadores de serviços, em conformidade com a regulamentação vigente.

### **13 Política de divulgação das informações**

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

### **14 Informações tributárias**

A Classe, 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

# Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

## 15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 9 e nº 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram realizadas as seguintes operações com partes relacionadas a Classe:

| Parte relacionada                     | Natureza do relacionamento   | Ativos / passivos financeiros            |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|
| Oliveira Trust DTVM S.A.              | Administradora e custodiante | Taxa de administração e taxa de custódia |
| Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. | Gestora                      | Taxa de gestão e taxa de performance     |

Adicionalmente aos serviços prestados, a Classe manteve durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, operações cujo emissor é a Polo Securitizadora (entidade pertencente ao grupo econômico do gestor).

| Securitizadora | Código Cetip | Características       | Valor de mercado 2025 | Valor de mercado 2024 |
|----------------|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| POLO CAP SEC   | 14D0082239   | 1ª emissão, 21ª série | 297                   | 416                   |
| POLO CAP SEC   | 18F0925002   | 1ª emissão, 62ª série | 1.248                 | 1.739                 |
| POLO CAP SEC   | 20G0754279   | 1ª emissão, 30ª série | 1.275                 | 1.655                 |
| POLO CAP SEC   | 20H0795697   | 1ª emissão, 67ª série | -                     | 3.222                 |
|                |              |                       | <b>2.820</b>          | <b>7.032</b>          |

**Polo Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário -  
Responsabilidade Limitada**

**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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

**16 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.

**17 Demandas judiciais**

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a Classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

**18 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