

Demonstrações Financeiras

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

31 de dezembro de 2020

com Relatório do Auditor Independente

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5.b, em 31 de dezembro de 2020, o saldo dos certificados de recebíveis imobiliários era de R\$152.995 mil, que representava 76,87% do patrimônio líquido do Fundo e, durante o exercício, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de certificados de recebíveis imobiliários, o montante de R\$15.434 mil.

O valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários detidos pelo Fundo é determinado por meio de desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e de mercado. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável bem como no cálculo do valor recuperável deste investimento. A avaliação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização desses instrumentos financeiros.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação de instrumentos financeiros para nos auxiliar na avaliação da razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração da avaliação para determinação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como histórico de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias, além da adequação dos cálculos matemáticos. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa nº 9.a.v), em 31 de dezembro de 2020, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$15.932 mil, tendo sido pago o montante de R\$13.900 mil, dentro do exercício findo em 31 de dezembro de 2020. O saldo remanescente, no montante de R\$2.032 mil, foi pago aos cotistas em 8 de janeiro de 2021.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (a) verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; e (b) confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

Rio de Janeiro, 16 de fevereiro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6


Renata Zanotta Calçada
Contador CRC-1RS062793/O-8

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Nota	2020		2019	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		100.589	50,54	62.025	59,30
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		751	0,38	19.350	18,50
Disponibilidade	4.a	23	0,01	1	0,00
Cotas de fundos de investimento	4.a	728	0,37	19.349	18,50
Títulos de renda fixa		4.173	2,10	-	0,00
Letras Financeiras do Tesouro	4.b	4.173	2,10	-	0,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária		95.665	48,06	54.496	48,80
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.a	21.826	10,97	11.821	11,30
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		21.826	10,97	11.821	11,30
Certificados de Recebíveis Imobiliários		73.304	36,83	30.854	29,50
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.b	71.130	35,74	28.491	27,24
Garantia CRI	5.b	2.174	1,09	2.363	2,26
Valores a receber		5	0,00	-	0,00
Pendências a regularizar		5	0,00	-	0,00
Realização		530	0,26	-	0,00
Rendimentos a receber de cotas de fundo		529	0,26	-	0,00
Liquidação cotas de fundo		1	0,00	-	0,00
Não Circulante		101.560	51,03	46.701	44,66
Realizável a Longo Prazo		101.560	51,02	46.701	44,66
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.b	81.865	41,13	44.541	42,59
Cotas de fundos de investimentos imobiliários		-	0,00	2.160	2,07
Debêntures	4.c	19.695	9,89	-	0,00
Total do ativo		202.149	101,56	108.726	103,96

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Balanços patrimoniais--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Nota	2020		2019	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Passivo					
Circulante		3.111	1,56	4.139	3,96
Rendimentos a distribuir	9.a	2.032	1,02	3.935	3,76
Taxa de performance		580	0,29	-	0,00%
Custos relacionados à emissão de cotas		254	0,13	-	0,00%
Taxa de gestão		122	0,06	127	0,12
Auditoria		78	0,04	56	0,06
Taxa de custódia		17	0,01	9	0,01
Taxa de administração		17	0,01	9	0,01
Créditos a identificar		7	0,00	-	0,00
Taxa B3/SELIC		2	0,00	3	0,00
Total do passivo		3.111	1,56	4.139	3,96
Patrimônio líquido		199.038	100,00	104.587	100,00
Cotas integralizadas		198.069	99,51	100.124	95,73
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(3.678)	(1,85)	(58)	(0,06)
Lucros acumulados		4.647	2,33	4.521	4,32
Total do passivo e patrimônio líquido		202.149	101,56	108.726	103,96

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII
CNPJ 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Nota	2020	2019
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.b	15.434	8.619
Cotas de fundo de investimentos imobiliários	5.a	2.656	1.974
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		18.090	10.593
Outros ativos financeiros			
Rendas de Debêntures	4.c	845	-
Rendas com aplicações em operações compromissadas		631	90
Rendas de cotas de fundos de investimento	4.a	425	1.199
Resultado de Títulos de renda fixa	4.b	(204)	-
Outras despesas operacionais		(13)	-
Resultado líquido de outros ativos financeiros		1.684	1.289
Outras despesas	11	(3.716)	(1.793)
Taxa de gestão		(1.192)	(798)
Tributárias		(881)	(283)
Taxa de Performance		(717)	-
Taxa de fiscalização CVM		(350)	(341)
Taxa de administração		(183)	(106)
Taxa de custódia		(182)	(105)
Auditoria externa		(83)	(88)
CETIP/SELIC		(27)	(34)
Correios		(14)	(12)
Bolsa de Valores		(53)	(21)
Corretagens		(28)	-
Demais despesas		(6)	(5)
Resultado líquido do exercício		16.058	10.089
Quantidade de cotas		1.972.845	1.000.000
Resultado líquido por cota – R\$		8,14	10,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ 17.156.502/0001-09

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reservas de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018		100.124	(58)	2.721	-	102.787
Resultado do exercício		-	-	-	10.089	10.089
(-) Distribuição de lucros	9.a	-	-	-	(8.289)	(8.289)
Constituição de reservas		-	-	1.800	(1.800)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019		100.124	(58)	4.521	-	104.587
Integralização de cotas no Período	9.a	97.945	-	-	-	97.945
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	9.a	-	(3.620)	-	-	(3.620)
Resultado do exercício		-	-	-	16.058	16.058
(-) Distribuição de lucros	9.a	-	-	-	(15.932)	(15.932)
Constituição de reservas		-	-	126	(126)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020		198.069	(3.678)	4.647	-	199.038

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII
CNPJ 17.156.502/0001-09

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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019
 (Valores em milhares de Reais)

	Nota	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Amortização de principal/juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários		44.296	35.935
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários		(108.636)	(25.082)
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimento imobiliário		1.385	5.928
Aquisição/Resgate de cotas de fundo de investimento imobiliário		(7.133)	(17.912)
Amortização de principal/juros de Debêntures		3.733	-
Aquisição de Debêntures		(27.920)	-
Venda de Debêntures		5.337	-
Aquisição/resgate de títulos públicos		(4.377)	-
Rendas de cotas de fundo de investimento		425	1.199
Rendas de cotas de operações compromissadas		631	90
Pagamento da Taxa de Gestão		(1.197)	(731)
Pagamento de tributos		(881)	(283)
Pagamento de Taxa de fiscalização CVM		(350)	(341)
Pagamento da Taxa de Administração		(175)	(106)
Pagamento da Taxa de Custódia		(174)	(105)
Pagamento da Taxa de Performance		(137)	-
Pagamento de despesa de auditoria		(61)	(32)
Pagamento de Taxa Bolsa de valores		(53)	-
Pagamento da Taxa CETIP/SELIC		(28)	(34)
Demais pagamentos/recebimentos		(28)	(39)
Caixa líquido das atividades operacionais		(95.343)	(1.513)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas		97.945	-
Custos relacionados a emissão de cotas		(3.366)	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas		(17.835)	(11.459)
Caixa líquido das atividades de financiamento		76.744	(11.459)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(18.599)	(12.972)
Caixa e equivalentes de caixa – início		19.350	32.322
Caixa e equivalentes de caixa – final		751	19.350
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		(18.599)	(12.972)
Conciliação do caixa e equivalente de caixa:			
Disponibilidades		23	1
Cotas de fundo - Bradesco FI Ref Federal Extra		728	19.349
Total caixa e equivalente de caixa – final		751	19.350

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII (“Fundo”) é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM nº 472 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”), foi constituído em 4 de janeiro de 2013, com prazo de duração indeterminada.

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

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

Os investimentos em Fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), com convergências internacional das normas contábeis.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 16 de fevereiro de 2021.

3. Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apuração de resultados

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

b) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i) *Data de reconhecimento*

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

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

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas LFTs e debêntures, cujos preços são divulgados pela ANBIMA, cotas de fundo de investimento imobiliário, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores ("B3"), cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos.

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração--Continuação

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

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda esperada é mensurada pela diferença entre o desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e de mercado.

e) Avaliação do valor recuperável dos ativos ("impairment")

A Administradora do Fundo verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem perda de valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não foram identificadas perdas no valor recuperável dos ativos do Fundo, através do teste comparativo entre o preço à vista praticado e o custo de aquisição.

f) Segregação de ativos e passivos (circulante e não circulantes)

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

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

g) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

g) Provisão de ativos e passivos contingentes--Continuação

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

h) Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros, que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas 4.d apresentam informações detalhadas sobre classificação e mensuração dos instrumentos financeiros.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalente de caixa.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, no total de R\$751 (2019: R\$19.350).

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Disponibilidades	23	1
Cotas de fundos de investimento (i)	728	19.349
Total	<u>751</u>	<u>19.350</u>

(i) Cotas de fundo de investimento

As cotas de fundos integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representados:

	<u>2020</u>			<u>2019</u>		
	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Valor de Mercado</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Valor de Mercado</u>
Bradesco FI Referenciado DI Federal Extra	59.997	12,1399	728	1.633.350	11,8568	19.349

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$425 apropriados como rendas de cotas de fundos de investimento, demonstrado no resultado na rubrica "Outros ativos financeiros" (2019: R\$1.199).

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária--Continuação

b) Títulos Públicos

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

	2020			2019		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixas de vencimento	Quantidade	Valor de mercado	Faixas de vencimento
Letras Financeiras do Tesouro	394	4.173	Após 1 ano	-	-	-

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de (R\$204) apropriados como resultado de títulos de renda fixa demonstrado no resultado na rubrica "Outros ativos financeiros" (2019: R\$0).

c) Debêntures

As debêntures integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim representadas:

	2020			2019		
	Quantidade	Custo amortizado	Faixas de vencimento	Quantidade	Custo Amortizado	Faixas de vencimento
Debêntures TRIS16	55	19.695	Após 1 ano	-	-	-

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária--Continuação

c) Debêntures--Continuação

O objetivo do Fundo é de manter as debêntures em carteira com a finalidade de receber fluxos de caixa contratuais, sendo estes amortizações e juros. Ou seja, o Fundo gerencia os ativos mantidos na carteira para receber esses fluxos de caixa contratuais específicos (em vez de gerenciar o retorno geral sobre a carteira, por meio tanto da manutenção quanto da venda dos ativos). Por isto, as debêntures são mensuradas ao custo amortizado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$845 como resultado de aplicações financeiras em Debêntures, reconhecido na rubrica "Outros ativos financeiros" (2019: R\$0).

i) *Características das Debêntures*

- Emissor: Trisul S. A. (setor de Construção Civil)
- Remuneração: 100% do CDI + 3,2% a.a. na base 252 dias úteis
- Data de Emissão: 01/03/2019
- Data de Vencimento: 10/03/2023
- Conversibilidade: não conversíveis em ações.
- Garantia Real: Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora relativas às Debêntures e demais obrigações nos termos da Escritura de Emissão, a Trisul Participações alienou fiduciariamente 12.252.043 (doze milhões, duzentas e cinquenta e duas mil e quarenta e três) ações ordinárias de emissão da Emissora, representativas de 8,39% (oito inteiros e trinta e nove centésimos por cento) das ações ordinárias que compõem o capital social da Emissora, as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.
- Amortização: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado nos meses de março e setembro, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de março de 2020 e o último na Data de Vencimento.
- Remuneração atual - Pagamento: O pagamento dos Juros Remuneratórios será feito (i) trimestralmente nos meses de março, junho, setembro e dezembro, no período ente 10 de junho de 2019 e 10 de março de 2020; e (ii) mensalmente, sempre no dia 10 de cada mês, no período ente 10 de maio de 2020 até a Data de Vencimento.
- Ambiente de Negociação: B3 S.A.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII **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--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária--Continuação

c) Debêntures--Continuação

ii) *Movimentação das debêntures*

	<u>2020</u>
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de debêntures	27.920
(-) Venda de Debêntures	(5.337)
(+) Amortização de principal/juros de Debêntures	(3.733)
(+) Rendas de Debêntures	845
Saldo final	<u>19.695</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou o montante de R\$27.920 sendo R\$22.837 referentes à aquisição de debêntures "TRIS16" e R\$5.083 referentes à "TEND15". Neste exercício, o Fundo vendeu as debêntures "TEND15" pelo montante de R\$5.337.

iii) *Provisão para perdas por redução do valor de recuperação*

As debêntures integrantes da carteira do Fundo contam com as ações ordinárias da Trisul Participações como garantia o que minimiza impactos de possível perda esperada e consequente redução no valor recuperável das operações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pela Administradora.

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cibrasec Crédito Imobiliário FII (i)	10	15
Loft I Fundo de Investimento Imobiliário (ii)	9.517	6.816
Loft II Maison São Paulo Fundo de Investimento Imobiliário (iii)	2.040	-
Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística (iv)	3.805	3.000
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário (v)	1.726	-
Fundo Investimento Imobiliário Green Towers (vi)	4.728	-
Fundo de Investimento Rio Bravo Renda Varejo (vii)	-	1.990
Total	<u>21.826</u>	<u>11.821</u>

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII
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--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

i) *Cibrasec Crédito Imobiliário FII*

Cibrasec Crédito Imobiliário FII		
	2020	2019
Valor da cota	68,7249	101,9376
Valor de mercado	10	15
Quantidade detida	150	150
Quantidade emitida	4.615	4,615
% Quantidade emitida	3,25%	3,25%
Vencimento	Sem vencimento	

O Cibrasec Crédito Imobiliário - FII mantém parcela preponderante de seus recursos aplicada em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs").

É objetivo do Cibrasec Crédito Imobiliário - FII proporcionar aos seus cotistas a valorização das suas cotas mediante a realização de investimentos de longo prazo em ativos-alvo, quais sejam, preferencialmente e preponderantemente, CRIs emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e alterações posteriores, com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos), unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamentos (lotes urbanos). As cotas do Cibrasec são negociadas em bolsa junto a B3.

ii) *Loft I Fundo de Investimento Imobiliário*

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário		
	2020	2019
Valor da cota	102,6500	204,7963
Valor de mercado	9.517	6.815
Quantidade detida	92.716	66.722
Quantidade emitida	3.121.940	2.566.799
% Quantidade emitida	2,97%	2,60%
Vencimento	Sem vencimento	

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

ii) *Loft I Fundo de Investimento Imobiliário--Continuação*

O Loft I Fundo de Investimento em Imobiliário ("Loft I"), administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 23 de outubro de 2013 e iniciou suas operações em 27 de agosto de 2018 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado.

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

Os imóveis destinados a venda estão registrados pelo seu custo de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, uma vez que se trata de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado. As cotas do Loft I são negociadas em bolsa, junto a B3.

iii) *Loft II Fundo de Investimento Imobiliário*

Loft II Maison São Paulo Fundo de Investimento Imobiliário

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Valor da cota	102,00	-
Valor de mercado	2.040	-
Quantidade detida	20.000	-
Quantidade emitida	6.224.543	-
% Quantidade emitida	0,32%	-
Vencimento	Sem vencimento	-

O Loft II Maison São Paulo 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.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

iii) *Loft II Fundo de Investimento Imobiliário--Continuação*

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

Os imóveis destinados a venda estão registrados pelo seu custo de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, uma vez que se trata de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado. As cotas do Loft II são negociadas em bolsa, junto a B3.

iv) *Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística*

<u>Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Valor da cota	82,5800	2.999.916,0000
Valor de mercado	3.805	3.000
Quantidade detida	46.075	27.777
Quantidade emitida	2.481.284	2.481.284
% Quantidade emitida	1,86%	1,12%
Vencimento	Sem vencimento	

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII 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--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

iv) *Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística--Continuação*

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

O Ourinvest é detentor 100% do imóvel denominado Juiz de Fora - localizado na Rua Júlio Dionísio Cardoso - Distrito Industrial de Benfica - Juiz de Fora, MG, contendo 53.264,00 m², conforme Escritura de Compra e Venda registrada no 1o Ofício de Notas da Comarca e Município de Matias Barbosa - MG. O imóvel foi concebido na modalidade "built-to-suit", em que as construções foram projetadas para atender às necessidades do locatário. Nessa perspectiva, as edificações apresentam alto padrão construtivo e compatível para o armazenamento e transporte de produtos. As cotas do Ourinvest são negociadas em bolsa, junto a B3.

v) *BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário*

BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário	2020	2019
Valor da cota	123,9300	-
Valor de mercado	1.726	-
Quantidade detida	13.926	-
Quantidade emitida	15.919.690	-
% Quantidade emitida	0,09%	-
Vencimento	Sem vencimento	-

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

v) *BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário--Continuação*

O BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("BB Progressivo II") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 30 de setembro de 2011, inicialmente com a denominação de Patrimonial Fundo de Investimento Imobiliário - FII, sendo destinado exclusivamente a investidores qualificados, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 23 de agosto de 2012 e em 31 de agosto de 2012 alterou o público-alvo do Fundo, passando a ser destinado a investidores em geral.

O "BB Progressivo II" tem por objeto proporcionar aos cotistas do Fundo, por meio da aquisição de investimentos imobiliários, a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais dos imóveis, nos termos dos contratos de locação celebrados em 23 de agosto de 2012 com o Banco do Brasil, por um período de 10 anos, existindo a possibilidade de renovação por igual período, condicionada a notificação prévia com 240 dias de antecedência ao vencimento do contrato.

Constituem ativos-alvo do Fundo: imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo. As cotas do BB Progressivo II são negociadas em bolsa, junto a B3.

vi) *Fundo Investimento Imobiliário Green Towers*

Fundo Investimento Imobiliário Green Towers		
	2020	2019
Valor da cota	111,7100	-
Valor de mercado	4.728	-
Quantidade detida	42.322	-
Quantidade emitida	12.000.000	-
% Quantidade emitida	0,35%	-
	Sem	-
Vencimento	vencimento	-

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

vi) *Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers--Continuação*

O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Green Towers") iniciou suas atividades em 13 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo e duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Green Towers é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo e também por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários.

O Green Towers possui como propriedade para investimento o Condomínio Green Towers Brasília composto de 3 torres de escritórios, com 163.078,86 m² de área construída e 86.500 m² de área locável. A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. As cotas do "Green Towers" são negociadas em bolsa, junto a B3.

vii) *Fundo de Investimento Rio Bravo Renda Varejo--Continuação*

Fundo de Investimento Rio Bravo Renda Varejo		
	2020	2019
Valor da cota	-	1.989.963,96
Custo amortizado	-	1.990
Quantidade detida	-	17.947
Quantidade emitida	-	5.721.310
% Quantidade emitida	-	0,31%
Vencimento	-	Sem vencimento

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário--Continuação

vii) *Fundo de Investimento Rio Bravo Renda Varejo--Continuação*

O Fundo de Investimento Rio Bravo Renda Varejo ("Rio Bravo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 17 de maio de 2012 e iniciou suas operações em 12 de novembro de 2012, com prazo indeterminado de duração. O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de ativos imobiliários para (I) locação à Caixa Econômica Federal, mediante a celebração de contratos de locação atípica e (II) alienação, conforme regras definidas no regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em ativos imobiliários do Rio Bravo, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Rio Bravo é proprietário de diversos imóveis locados para agências bancárias da Caixa Econômica Federal, localizados nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo e Minas Gerais. As cotas do "Rio Bravo" são negociadas em bolsa, junto a B3.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$2.656 como resultado de cotas de fundo de investimento imobiliário, demonstrado na rubrica "Ativos financeiros de natureza imobiliária" (2019: R\$1.974).

b) Títulos privados

i) *Certificados de Recebíveis Imobiliários*

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	2020	2019
Custo Amortizado	81.865	44.541
Faixa de Vencimento	Após 1 ano	Após 1 ano
Custo Amortizado	71.130	28.491
Faixa de Vencimento	Até 1 ano	Até 1 ano

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo reconheceu o montante de R\$15.434 como resultado de aplicações financeiras em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), reconhecido na rubrica "Ativos financeiros de natureza imobiliária" (2019: R\$8.619).

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de Recebíveis Imobiliários*--Continuação

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis.

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) Certificados de Recebíveis Imobiliários--Continuação

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2020		2019	
										Qtd	Custo amortizado	Qtd	Custo amortizado
Brazilian Securities	12H0028369	1ª emissão da série 287ª lastreadas pela CCI	6,50	IPCA	Fiança + Alienação Fiduciária de Imóvel + Cessão Fiduciária de Recebíveis.	-	Não	28/08/2012	30/08/2024	18	3.096	8	1.685
Polo Capital	13H0072616	1ª emissão da série 16ª lastreadas pela CCI	7,50	IGPM	Operação pulverizada com garantia fiduciária + fidejussória do originador.	-	Não	27/08/2013	10/03/2021	-	-	50	25
Ápice	13I0070394	1ª emissão da série 6ª lastreadas pela CCI	8,25	IPCA	Alienação Fiduciária de 2 Imóveis, Cessão Fiduciária e Fiança.	-	Não	10/09/2013	10/09/2028	-	-	500	6.861
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	8,50	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	24/04/2014	10/09/2024	41	2.083	41	2.862
Polo Capital	14J0105981	1ª emissão da série 24ª lastreadas pela CCI	7,75	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	20/10/2014	10/10/2022	-	-	24	59
Octante Securitizadora	15D0540147	1ª emissão da série 2ª lastreadas pela CCI	8,00	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	20/04/2015	10/02/2024	12	2.416	12	1.864
Polo Capital	15L0542300	1ª emissão da série 31ª lastreadas pela CCI	9,5	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	03/12/2015	10/07/2021	-	-	37	1.350
Polo Capital	16B0742429	1ª emissão da série 34ª lastreadas pela CCI	9,50	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	19/02/2016	10/09/2021	53	1.330	32	1.678
Polo Capital	16E0124944	1ª emissão da série 37ª lastreadas pela CCI	10,00	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	09/05/2016	10/03/2022	32	854	26	2.262
Polo Capital	16H0210048	1ª emissão da série 44ª lastreadas pela CCI	10,00	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	19/08/2016	10/11/2022	30	2.180	30	3.532
Polo Capital	16J0858697	1ª emissão da série 40ª lastreadas pela CCI	9,75	IGPM	Garantia fiduciária + obrigação de recompra + fundo de reserva.	-	Sim	14/10/2016	10/02/2023	48	784	24	2.211
Polo Capital	16L0139227	1ª emissão da série 47ª lastreadas pela CCI	10,00	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	09/12/2016	10/01/2023	14	335	14	1.256
Polo Capital	17C0995498	1ª emissão da série 50ª lastreada pela CCI	9,50	IGPM	Regime Fiduciário e Patrimônio Separado + Garantia Fiduciária + Garantia Fidejussória + Fundo de Reserva.	-	Não	24/03/2017	10/12/2021	22	969	-	-

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Polo Capital	17D0097824	1ª emissão da série 53ª lastreadas pela CCI	8,00	IGPM	Instituição de Regime Fiduciário e Constituição de Patrimônio separado + Fiduciária + Fidejussória + Fundo de reserva.	-	Não	12/04/2017	10/06/2028	6	1.896	6	1.854
Polo Capital	17H0182068	1ª emissão da série 56ª lastreadas pela CCI	7,00	IPCA	Aval + Alienação Fiduciária de Imóveis + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Fundo de reserva.	-	Não	16/08/2017	10/08/2024	10	525	10	1.161
Polo Capital	17J0885406	1ª emissão da série 60ª lastreadas pela CCI	7,50	IPCA	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI + Alienação Fiduciária dos imóveis individualizados no Anexo VIII ao Termo de Securitização + Coobrigação assumida pelos Originadores sobre os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF.	-	Não	27/10/2017	10/04/2024	33	834	33	3.105
Habitasec Securitizadora	18C0765059	1ª emissão da série 106ª lastreada pela CCI	3,00	DI	Garantia Fidejussória.	-	Não	01/03/2018	17/11/2022	9.235	5.914	-	-
ISEC Securitizadora	18D0788427	4ª emissão da série 17ª lastreadas pela CCI	8,50	IPCA	Aval + Regime Fiduciário + Fundo de Reserva + Cessão Fiduciária + Alienação Fiduciária.	-	Não	20/04/2018	20/10/2028	1.220	11.073	1.020	9.079
Habitasec Securitizadora	18E0913223	1ª emissão da série 110ª lastreada pela CCI	1,70	DI	Alienação Fiduciária + Hipoteca + Fidejussória + Cessão Fiduciária de Recebíveis.	-	Não	24/05/2018	17/05/2022	30.610	12.065	-	-
Polo Capital	18F0925002	1ª emissão da série 62ª lastreada pela CCI	8,00	IPCA	Instituição de Regime Fiduciário e Constituição de Patrimônio separado + Fiduciária + Fidejussória + Fundo de reserva.	-	Não	15/06/2018	10/09/2030	274	5.413	50	8.108
Polo Capital	19C0127869	1ª emissão da série 64ª lastreada pela CCI	2,35	DI	Fundo de reserva e alienação de ações que integra os créditos imobiliários. Sem garantias específicas. Alienação Fiduciária de Imóvel + Alienação Fiduciária de Ações + Cessão Fiduciária de Recebíveis.	-	Não	01/03/2019	01/03/2023	-	47	100	10.078
Habitasec Securitizadora	19D1328051	1ª emissão da série 143ª lastreada pela CCI	6,45	IPCA	Coobrigação da Cedente + Fiança + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Fundo de Reserva.	-	Não	30/04/2019	07/05/2031	10.150	10.191	-	-
Reitsec	19E0959096	2ª emissão da série 18ª lastreada pela CCI	9,00	IGPM	Regime Fiduciário e patrimônio separado + Fundo de reserva + Alienação Fiduciária do imóvel do Leblon + Alienação fiduciária de imóveis Pulse	-	Sim	15/05/2019	15/12/2026	11.863	13.378	9.885	9.689
Polo Capital	19F0922406	1ª emissão da série 65ª lastreada pela CCI	15,45	IPCA		-	Não	24/06/2019	30/06/2021	150	10.729	50	4.313

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Habitasec Securizadora	19L0906036	1ª emissão da série 174ª lastreada pela CCI	1,50	DI	Offices + Alienação fiduciária de direitos creditórios imóvel Leblon + Cessão fiduciária de direitos creditórios imóveis Pulse Offices + Cessão fiduciária da conta vinculada. Alienação Fiduciária de Imóveis + Cessão Fiduciária + Patrimônio Separado.	-	Não	17/12/2019	27/12/2024	5.100	3.434	-	-
Forte Securizadora	20A0813348	1ª emissão da série 364ª lastreada pela CCI	8,00	IPCA	Alienação Fiduciária + Hipoteca + Fidejussória + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Alienação de Cotas da SPE + Fundos de obra	-	Não	10/01/2020	20/02/2026	4.500	3.552	-	-
Ourinvest Securizadora	20G0754279	1ª emissão da série 30ª lastreada pela CCI	9,00	IGPM	Sem garantias específicas.	-	Não	08/07/2020	11/07/2025	3.000	3.309	-	-
Polo Capital	20H0795697	1ª emissão da série 67ª lastreada pela CCI	8,00	DI	Alienação Fiduciária de Imóvel + Cessão Fiduciária + Aval + Coobrigação + Fundo de Reserva + Fundo de Liquidez Temporário.	-	Sim	21/08/2020	21/08/2025	18.500	18.549	-	-
Vert Securizadora	20L0592654	1ª emissão da série 28ª lastreada pelas debêntures	7,60	IPCA	Garantia fidejussória das debêntures + Alienação Fiduciária de Imóveis +Cessão Fiduciária de Recebíveis.	-	Não	03/12/2020	17/12/2025	1.900	19.039	-	-
True Securizadora	20L0632150	1ª emissão da série 323ª lastreada pela CCI	10,00	-	Sem garantias específicas. Regime fiduciário.	-	Não	22/12/2020	07/06/2027	14.816	19.000	-	-
TOTAL										152.995	73.032		

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII 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--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

i) *Certificados de Recebíveis Imobiliários*--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou o montante de R\$108.636 referente à aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (2019: R\$25.082).

O Fundo detém valores a receber decorrentes da execução das garantias do CRI da 6ª série, que correspondem aos CRIs seniores da referida emissão, no montante de R\$2.174 (2019: - R\$2.363), e em face do regime de subordinação antecede à 7ª série quanto à remuneração e à amortização.

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2020	2019
Saldo inicial	73.032	75.226
(+) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	108.636	25.082
(-) Recebimento de amortização e juros - CRI	(44.296)	(35.935)
(+) Renda com certificado de recebíveis imobiliários - CRI	15.434	8.619
(+/-) CRI a receber (*)	189	40
Saldo final	152.995	73.032

(*) Refere-se à realização entre os exercícios da provisão de CRI a receber

ii) *Provisão para redução no valor recuperável*

Os certificados de créditos imobiliários integrantes da carteira do Fundo contam, em regra, com parâmetros mínimos de *loan to value* (LTV), subordinação e garantias estruturadas, o que minimiza impactos de possível perda esperada e consequente redução no valor recuperável das operações.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável em análise efetuada pela Administradora.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de Risco

Riscos de mercado: Os ativos imobiliários e os outros ativos que venham a integrar a carteira do Fundo estarão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de Risco--Continuação

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos 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, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

7. Garantia de CRI a receber

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, está registrado no balanço patrimonial do Fundo o montante de R\$2.174 (2019: R\$2.363) referentes ao valor a receber de garantia do CRI 12B0016437.

a) CRI 12B0016437:

A companhia Viver Incorporadora e Construtora S.A. ("Viver S.A"), devedora do lastro da 6ª da Polo Capital Securitizadora S.A. ("Polo Securitizadora"), entrou em recuperação judicial em 16 de setembro de 2016.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

7. Garantia de CRI a receber--Continuação

a) CRI 12B0016437--Continuação

Diante do quadro de inadimplência da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) lastro das 6ª e 7ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora (“CRI 6 e 7”), foi deliberado o seu vencimento antecipado em 20 de abril de 2016. Ao longo do exercício findo em 30 de junho de 2017 foram executadas as garantias, que consistiam em: (i) Alienação fiduciária de cotas correspondentes a 50% do capital social da Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Plarcon”), que foram registradas em nome da Polo Securitizadora, na qualidade de representante dos detentores dos CRI e do respectivo patrimônio fiduciário do CRI 6 e 7, em 23 de setembro de 2016; (ii) Imóveis descritos e caracterizados nas matrículas: 2.540, 2.541, 2.835, 2.914 e 6.276 abertas perante cartório de registro de imóveis em Itu-SP, foram incorporados em nome da Polo Securitizadora, na qualidade de representante dos detentores dos CRI e do respectivo patrimônio fiduciário.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor recuperável estimado de realização da cota parte relativa ao Fundo das garantias do CRI 6 corresponde a R\$2.174 (2019 R\$2.363).

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não realizou operações com derivativos.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido

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

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i) *Subscrição e integralização*

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

- Coordenador Líder: A própria Administradora;
- Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476;
- Público-alvo: investidores qualificados nos termos da Instrução CVM nº 476;
- Quantidade de Cotas: foram emitidas até 1.500.000 cotas;
- Preço de emissão: o preço de emissão de R\$100,00 (cem reais) cada cota;
- Montante total da oferta: R\$150.000;
- 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, sendo que 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.

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

- Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.;
- Forma de Distribuição: Oferta Pública de Distribuição com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400;
- Público-alvo: investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados;
- Quantidade de Cotas: foram emitidas até 972.845 cotas;
- Preço de emissão: o preço de emissão de R\$97,00 (noventa e sete reais) cada cota;
- Montante inicial da oferta: R\$150.000;

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

i) *Subscrição e integralização--Continuação*

- Montante mínimo de subscrição: na 2ª emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, no valor de aproximadamente, no mínimo, R\$30.000;
- Valor Mínimo de Investimento por Investidor: aplicação inicial de, no mínimo, aproximadamente R\$10, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a que os investidores estão sujeitos no âmbito da oferta, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir a fixação do preço de emissão previamente à divulgação de Anúncio de Início, inexistindo valores máximos, nos termos do item 8.2 do Regulamento.

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, o Fundo subscreveu e integralizou 972.845 cotas no montante de R\$97.945, em 2019 não houve emissão de novas cotas.

ii) *Amortização*

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não houve amortização de cotas.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

iii) *Resgate*

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

iv) *Negociação das cotas*

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

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2020 e 2019 foram os seguintes:

2020		2019	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2020	103,19	31/01/2019	99,89
28/02/2020	98,85	28/02/2019	96,91
31/03/2020	88,73	29/03/2019	97,83
30/04/2020	94,31	30/04/2019	102,90
29/05/2020	92,28	31/05/2019	114,00
30/06/2020	89,89	28/06/2019	112,00
31/07/2020	97,52	31/07/2019	107,00
31/08/2020	99,58	30/08/2019	107,50
30/09/2020	98,98	30/09/2019	105,60
30/10/2020	99,94	31/10/2019	108,00
30/11/2020	103,00	29/11/2019	107,95
30/12/2020	104,39	30/12/2019	110,85

(*) Fonte: site Informoney.

v) *Distribuição de rendimentos*

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

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas--Continuação

v) *Distribuição de rendimentos--Continuação*

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro líquido contábil	16.058	10.089
(-) Exclusões	(1.787)	(2.005)
(+) Adições	1.083	205
Lucro conforme regime de caixa	15.354	8.289
Valor distribuído referente ao exercício atual (iv)	13.900	4.354
Valor distribuído no exercício seguinte referente ao exercício atual (iii)	2.032	3.935
Total de rendimentos distribuídos referentes ao exercício corrente (iv)	15.932	8.289
Percentual distribuído referente ao exercício corrente (iv)	104%	100%
Total distribuído relativo ao exercício anterior (ii)	3.935	7.105
Total de rendimentos distribuídos (i)	19.867	15.394

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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.

(ii) A parcela de R\$3.935 foi liquidada em 8 de janeiro de 2020.

(iii) A parcela de R\$2.032 foi liquidada em 8 de janeiro de 2021.

(iv) Em 30 de junho de 2020, a Administradora divulgou como fato relevante a distribuição de R\$0,36 (trinta e seis centavos) por cota referente a rendimentos residuais do exercício anterior, decorrentes de parte do lucro contábil que se tornou lucro conforme regime de caixa. Desconsiderando essa distribuição adicional, o rendimento total do exercício seria R\$ 15.222 sendo equivalente a 99,14% do lucro conforme regime de caixa.

vi) *Evolução e rentabilidade (não auditado)*

<u>Exercícios findos em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (*)</u>
31 de dezembro de 2020	100,8889	4,55
31 de dezembro de 2019	104,5875	1,75

(*) A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII 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--Continuação
31 de dezembro de 2020 e 2019
(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.
Controladora:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

11. Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2020		2019	
	R\$	% sobre o PL médio (*)	R\$	% sobre o PL médio (*)
Taxa de gestão	1.192	0,65%	798	0,76%
Tributárias	881	0,48%	283	0,27%
Taxa de Performance	717	0,39%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	350	0,19%	341	0,33%
Taxa de administração	183	0,10%	106	0,10%
Taxa de custódia	182	0,10%	105	0,10%
Auditoria externa	83	0,05%	88	0,08%
Bolsa de Valores	53	0,03%	21	0,02%
Corretagens	28	0,02%	-	0,00%
B3/SELIC	27	0,01%	34	0,03%
Correios	14	0,01%	12	0,01%
Taxa ANBIMA	4	0,00%	3	0,00%
Despesa de cartórios	1	0,00%	1	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,00%	1	0,00%
Total	3.716	2,03%	1.793	1,70%
Patrimônio líquido médio (*)	182.394		104.835	

(*) Não auditado

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

i) *Administradora*

Pelos serviços prestados pela Administradora e pela Gestora ao Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de Administração de 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, líquida de tributos, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, dos quais 0,8% (oito décimos por cento) será devido à Gestora e 0,1% (um décimo por cento) será devido a Administradora. 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 Gestora e/ou a Administradora poderão, à seu exclusivo critério, conceder descontos nas suas remunerações, por período determinado pela própria Gestora e/ou Administradora, sendo que nesta 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 e a Administradora estabeleceram que durante os primeiros 6 (seis) meses do Fundo, contados da data de integralização das Cotas da primeira emissão, dariam um desconto na Taxa de Administração, de modo que a Taxa de Administração que vigorou somente durante o período referido seria igual à remuneração mensal mínima de R\$6. Assim, a partir do 7º (sétimo) mês contados da data de integralização das Cotas da primeira emissão, a Taxa de Administração voltará a observar o disposto no parágrafo acima.

Observado o disposto parágrafo abaixo, a Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração.

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

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

i) *Administradora--Continuação*

Após deduzida a remuneração devida à Gestora, o montante equivalente a até 80% (oitenta por cento) da Taxa de Administração devida exclusivamente à Administradora poderá ser pago diretamente pelo Fundo para terceiros indicados pela Administradora que venham a ser contratados por este para a prestação de serviços auxiliares à Administradora do Fundo.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi registrado o montante de R\$ 183 referente à taxa de administração (2019: R\$106).

ii) *Taxa de performance*

Além da taxa de administração, será cobrada do Fundo uma remuneração à Gestora baseada na rentabilidade das cotas, denominada taxa de performance, correspondente a 15% (dez por cento) do rendimento que exceder o *benchmark*, de acordo com a definição do regulamento equivale à variação do NTN-B, incidente sobre o valor da cota base.

A taxa de performance será calculada e provisionada pela Administradora, diariamente, por dia útil, após deduzidas as demais despesas e provisões do Fundo, incluindo a taxa de administração, e será paga diretamente pelo Fundo até o 10º (décimo) dia útil contado a partir do encerramento de cada semestre civil.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi registrado o montante de R\$717 referente à taxa de performance, em 2019, o Fundo não incorreu em despesa de taxa de performance.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

iii) *Custodiante*

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi registrado o montante de R\$182 referente à taxa de custódia (2019: R\$105).

12. Atos societários

Em ata da assembleia geral de cotistas, realizada em 15 de abril de 2020, os cotistas presentes à assembleia, deliberam por:

1. Detentores de 27,0388% da totalidade das cotas em circulação que não são impedidos de participar nas deliberações da Assembleia Geral previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável, votaram, por meio de comunicação eletrônica encaminhada a Administradora, conforme definido no Edital de Convocação, a favor da ratificação da Assembleia Geral de Cotistas datada de 27 de novembro de 2019, que aprovou as matérias relacionadas (i) à aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") de emissão da Polo Capital Securitizadora S.A., por se tratar de parte relacionada à Gestora, bem como (ii) autorização para a aquisição de Ativos Alvo que sejam detidos por fundos geridos pela Gestora ou por parte relacionada à Gestora ou, ainda, administrado pela Administradora, considerando o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, condicionado à observação dos critérios seguintes critérios de elegibilidade, além dos critérios definidos no Regulamento:
 - 1.1. Os CRIs deverão ser objeto da 1ª a 250ª série da 1ª Emissão da Polo Capital Securitizadora S.A.;
 - 1.2. Os Ativos Alvo a serem adquiridos devem ter o prazo máximo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que esse item não se aplica às hipóteses de aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

12. Atos societários--Continuação

- 1.3. Os Ativos Alvo devem ser atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M, INCC ou IPCA (IBGE), ou, alternativamente, possuírem uma rentabilidade atrelada ao CDI, podendo ainda ser corrigidos por taxas de juros pré-fixadas, desde que atendidas as condições abaixo, em termos de taxas equivalentes. Referido critério não se aplica às hipóteses de aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;
- 1.4. No caso de os Ativos Alvo serem atualizados por indexadores de inflação, o spread mínimo do ativo a ser adquirido deve ser de 1% (um por cento) ao ano desde que este corresponda a no mínimo o spread de uma NTN-B de mesmo vencimento dos Ativos Alvo, considerando-se para tanto a média calculada com base nas NTN-Bs com vencimento nos meses imediatamente anterior e posterior ao do vencimento do Ativo Alvo em questão;
- 1.5. No caso de os Ativos Alvo serem rentabilizados pelo CDI, o spread mínimo deve ser de 1% (um por cento) ao ano;
- 1.6. No caso de os Ativos Alvo serem rentabilizados por taxa pré-fixada, este critério deve ser analisado com base na taxa equivalente esperada em termos de spread sobre CDI e atender a condição correspondente acima;
- 1.7. Os CRIs não poderão ter taxa de administração mensal superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- 1.8. Os Ativos Alvo devem também atender a Política de Investimento e os critérios de elegibilidade definidos no Regulamento; e
- 1.9. Ficam desde logo autorizadas as transações com os Fundos de Investimentos abaixo relacionados, considerando trata-se de fundos geridos pela Gestora e/ou administrados pela Oliveira Trust DTVM S.A, responsáveis pela gestão e administração do Fundo:
 - (a) Polo Multisetorial III Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o nº 24.986.620/0001-00;
 - (b) Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários I - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 14.080.689/0001-16; e
 - (c) Polo Multisetorial VI Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, inscrito no CNPJ sob o nº 33.180.004/0001-58.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

13. Política de divulgação das informações

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

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- (ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) As demonstrações financeiras;
 - (b) O relatório do auditor independente; e
 - (c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14. Informações Tributárias

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

14. Informações Tributárias--Continuação

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

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

15. Informações sobre transações com partes relacionadas

Seguem abaixo as posições que o Fundo teve durante o exercício de 2020, cujo emissor do CRI é a Polo Securitizadora:

Emissor	Cetip	Características	2020	2019
Polo Capital	13H0072616	1ª emissão da série 16ª lastreadas pela CCI	-	25
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	2.083	2.862
Polo Capital	14J0105981	1ª emissão da série 24ª lastreadas pela CCI	-	59
Polo Capital	15L0542300	1ª emissão da série 31ª lastreadas pela CCI	-	1.350
Polo Capital	16B0742429	1ª emissão da série 34ª lastreadas pela CCI	1.330	1.678
Polo Capital	16E0124944	1ª emissão da série 37ª lastreadas pela CCI	854	2.262
Polo Capital	16H0210048	1ª emissão da série 44ª lastreadas pela CCI	2.180	3.532
Polo Capital	16J0858697	1ª emissão da série 40ª lastreadas pela CCI	784	2.211
Polo Capital	16L0139227	1ª emissão da série 47ª lastreadas pela CCI	335	1.256
Polo Capital	17C0995498	1ª emissão da série 50ª lastreada pela CCI	969	-
Polo Capital	17D0097824	1ª emissão da série 53ª lastreadas pela CCI	1.896	1.854
Polo Capital	17H0182068	1ª emissão da série 56ª lastreadas pela CCI	525	1.161
Polo Capital	17J0885406	1ª emissão da série 60ª lastreadas pela CCI	834	3.105
Polo Capital	18F0925002	1ª emissão da série 62ª lastreada pela CCI	5.413	8.108
Polo Capital	19C0127869	1ª emissão da série 64 lastreada pela CCI	47	10.078
Polo Capital	19F0922406	1ª emissão da série 65ª lastreada pela CCI	10.729	4.313
Polo Capital	20H0795697	1ª emissão da série 67ª lastreada pela CCI	18.549	-
			46.528	43.854

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

15. Informações sobre transações com partes relacionadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020, outros fundos geridos pela Gestora mantinham aplicação no Fundo no montante de R\$ 12.662 (2019: R\$ 9.355), equivalente a 125.506 cotas (2019: 89.433 cotas).

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo detinha 150 cotas do Cibrasec FII, administrado pela mesma instituição administradora, no montante equivalente a R\$9 (2019: R\$ 15).

O Fundo paga taxa de administração e custódia a Administradora/Gestora conforme detalhado na Nota Explicativa nº 11.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

17. Demandas judiciais

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

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--Continuação

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

18. Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

19. Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17