

Demonstrações Financeiras

Polo Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

31 de dezembro de 2018 e 2017
com Relatório do Auditor Independente

Polo Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ: 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018 e 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e ao Administrador do

Polo Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários II - FII

(Administrado pela Oliveira 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 2018 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 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 período 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 o 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 esse principal assunto 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários

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 desse investimento. Conforme apresentado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2018 o saldo dos certificados de recebíveis imobiliários era de R\$75.226 mil, que representava 73,19% 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\$12.604 mil.

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 do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Administrador do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório, em 29 de março de 2018, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador 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 Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ele 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, o Administrador 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 o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é o Administrador do Fundo, aquele com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com 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, 17 de abril de 2019.

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 nº 17.156.502/0001-09

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

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Nota	2018		2017	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		57.381	55,82	21.320	20,86
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		9.453	9,19	18.555	18,16
Disponibilidade	3.e	13	0,01	14	0,02
Cotas de fundos de investimento	4.a	9.440	9,18	18.505	18,10
Operações compromissadas		22.869	22,25	-	-
Letras Financeiras do Tesouro	4.b	22.869	22,25	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		22.656	22,04	361	0,35
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.a	22	0,02	32	0,03
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.b	22.634	22,02	329	0,32
Valores a receber	7	2.403	2,34	2.403	2,35
Não circulante		52.592	51,17	84.358	82,52
Realizável a Longo Prazo	5.b	52.592	51,17	84.358	82,52
Certificados de Recebíveis Imobiliários		52.592	51,17	84.511	82,67
Provisão para redução no valor recuperável	5.b	-	-	(153)	(0,15)
Total do ativo		109.973	106,99	105.641	103,34
Passivo					
Circulante		7.186	6,99	3.417	3,34
Rendimentos a distribuir	9.e	7.105	6,91	3.340	3,27
Taxa de gestão		60	0,06	58	0,06
Taxa de custódia		9	0,01	8	0,01
Taxa de administração		9	0,01	8	0,01
Outras despesas do sistema financeiro		3	0,00	2	0,00
Demais despesas		-	-	1	0,00
Total do passivo		7.186	6,99	3.417	3,34
Patrimônio líquido		102.787	100,00	102.224	100,55
Cotas integralizadas		100.124	97,41	100.124	97,95
(-) Gastos com colocação de cotas		(58)	(0,06)	(58)	(0,06)
Reserva de lucros		2.721	2,65	2.158	2,11
Total do passivo e patrimônio líquido		109.973	106,99	105.641	103,34

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.b	12.604	6.464
Cotas de fundo de investimentos imobiliários	5.a	4	8
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		12.608	6.472
Outros ativos financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4.a	568	15
Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento	4.b	903	1.430
Outras receitas/despesas operacionais		-	58
Resultado líquido de outros ativos financeiros		1.471	1.503
Outras despesas		(1.411)	(1.499)
Taxa de gestão	11	(739)	(729)
Despesas tributárias		(286)	(334)
Taxa de administração	11	(105)	(105)
Taxa de custódia	11	(105)	(104)
Outras despesas do sistema financeiro		(134)	(196)
Demais despesas		(42)	(31)
Resultado líquido do exercício		12.668	6.476
Quantidade de cotas		1.000.000	1.000.000
Resultado líquido por cota (em reais)		12,67	6,48

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 17.156.502/0001-09

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

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reservas de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	100.124	(58)	4.822	-	104.888
Resultado do exercício	-	-	-	6.476	6.476
(-) Distribuição de lucros (Nota 9.e)	-	-	(3.340)	(5.800)	(9.140)
Constituição de reservas	-	-	676	(676)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	100.124	(58)	2.158	-	102.224
Resultado do exercício	-	-	-	12.668	12.668
(-) Distribuição de lucros (Nota 9.e)	-	-	(7.105)	(5.000)	(12.105)
Constituição de reservas	-	-	7.668	(7.668)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2018	100.124	(58)	2.721	-	102.787

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	(23.094)	(20.048)
Recebimento de amortização e juros – CRI	45.160	43.796
Resgate de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	53
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento	903	1.430
Rendimentos em aplicações de compromissadas	568	15
Rendimentos em aplicações de cotas de fundo imobiliário	-	1
Resgate de cotas de fundo imobiliário	13	17
Pagamento de taxa de gestão	(737)	(738)
IR pagos sobre aplicações financeiras	(286)	(334)
Pagamento de outras despesas com sistema financeiro	(133)	(194)
Pagamento de taxa de administração	(104)	(106)
Pagamento de taxa de custódia	(104)	(106)
Pagamentos de outras despesas administrativas	(43)	(33)
Caixa líquido das atividades operacionais	22.143	23.753
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(8.340)	(12.400)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.340)	(12.400)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	13.803	11.353
Caixa e equivalentes de caixa - início	18.519	7.166
Caixa e equivalentes de caixa - final	32.322	18.519
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	13.803	11.353
Conciliação do caixa e equivalente de caixa:		
Disponibilidades	13	14
Cotas de fundo - Bradesco FI Ref Federal Extra	9.440	18.505
Letras Financeiras do Tesouro	22.869	-
Total caixa e equivalente de caixa - final	32.322	18.519

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII ("Fundo"), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), foi constituído em 4 de janeiro de 2013, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado a investidores qualificados nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM nº 593/13, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

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. ("Gestor").

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.

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.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 17 de abril de 2019.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Observado o disposto nos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC – 48, o Fundo classifica os seus ativos financeiros como:

- (i) custo amortizado mensurados através do seu valor de aquisição, e acrescidos de juros calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério *pro rata-temporis*. A taxa interna de retorno deve ser calculada com base no valor de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimento dos direitos creditórios;
- (ii) valor justo por meio do resultado, quando o ativo não for classificado como custo amortizado.

c) Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Administradora do fundo investido. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundo de investimento”.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

d) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades, cotas de Fundo e operações compromissadas no montante de R\$ 32.348 e (R\$ 18.555 em 31 de dezembro de 2017).

e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

f) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

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

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.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3. Principais práticas contábeis--Continuação

g) Provisão para redução no valor recuperável

A provisão para perdas é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado.

A perda por redução no valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

h) Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão 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 na nota 3(b) apresentam informações detalhadas sobre classificação e mensuração dos instrumentos financeiros.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundo

	2018		2017	
	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	844.494	9.440	1.757.116	18.541

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 903 como resultado de cotas de fundos de investimento (R\$ 1.430 em 31 de dezembro de 2017).

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária--Continuação

b) Operações compromissadas

	2018		
	Quantidade	Valor de mercado	Faixas de vencimento
Letras Financeiras do Tesouro	2.321	22.869	Até 1 ano

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 568 como resultado de operações compromissadas (R\$15 em 31 de dezembro de 2017).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Cotas de fundo de investimento imobiliário

Cibrasec Crédito Imobiliário FII

	2018	2017
Quantidade de cotas	150	150
Valor da cota	148,0814	212,1800
Valor de mercado	22	32
Quantidade detida	150	150
Quantidade emitida	4.615	4.615
% Quantidade emitida	3,25%	0,32%
Vencimento	Sem vencimento	

O Cibrasec Crédito Imobiliário - FII mantém parcela preponderante de seus recursos aplicada em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). 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, CRI emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, e da Instrução da CVM n.º 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).

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 4 como resultado de cotas de fundo de investimentos imobiliários (R\$ 8 em 31 de dezembro de 2017).

a) Títulos privados

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	2018	2017
Valor de mercado	52.592	84.511
Faixa de vencimento	Após 1 ano	Após 1 ano
Valor de mercado	22.634	-
Faixa de vencimento	Até 1 ano	-
Valor de mercado	-	329
Faixa de Vencimento	-	Vencida

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 12.604 como resultado de aplicações financeiras em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (R\$ 6.464 em 31 de dezembro de 2017).

i. *Certificados de Recebíveis Imobiliários*

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.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do 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 mercado.

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 nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

Certificados de Recebíveis Imobiliários--Continuação

Securizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a.	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2018		2017	
										Qtd.	Valor de curva	Qtd.	Valor de curva
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	8	1.984	8	2.247
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	7.026	5	7.029
Polo Capital	13H0072616	1ª emissão da série 16ª lastreadas pela CCI	7,50	IGPM	Operação pulverizada com garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador;	-	Não	27/08/2013	10/03/2021	50	2.291	50	4.592
Polo Capital	13A0026630	1ª emissão da série 11ª lastreadas pela CCI	7,50	IGPM	Operação pulverizada com garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador	-	Não	29/01/2013	10/03/2020	-	-	109	2.305
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	4.220	41	6.162
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	889	24	1.460
Octante Securizadora	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	2.030	12	2.151
Octante Securizadora	15H0105148	1ª emissão da série 4ª lastreadas pela CCI	8,5	IGPM	Garantia fiduciária e/ou fidejussória do originador + fundo de reserva.	-	Não	07/08/2015	10/09/2023	87	3.088	87	11.810
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	3.120	37	5.008
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	32	2.622	32	4.039
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	26	3.666	26	5.060
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	5.065	30	6.390
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	24	3.692	24	5.608
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	2.043	14	3.208

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

Certificados de Recebíveis Imobiliários--Continuação

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa % a.a.	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2018		2017	
										Qtd.	Valor de curva	Qtd.	Valor de curva
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	1.997	6	2.006
Ourinvest Securitizadora	17F0169802	1ª emissão da série 7ª lastreadas pela CCI	5,00	DI	Aval + Alienação Fiduciária de Imóveis + Cessão Fiduciária de Recebíveis + Fundo de reserva.	-	Não	05/06/2017	10/01/2022	69	2.467	69	3.442
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	1.944	10	3.053
Polo Capital	17J0885406	1ª emissão da série 60ª lastreadas pela CCI	7,50	IPCA	(i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis individualizados no Anexo VIII ao Termo de Securitização; (iii) Coobrigação assumida pelos Originadores sobre os Créditos Imobiliários representados por CCI sem AF.	-	Não	27/10/2017	10/04/2024	33	5.553	33	8.941
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	1.020	9.443	-	-
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	12.086	-	-
Parcelas em atraso													
Polo Capital	12E0019366	1ª emissão da série 8ª lastreadas pela CCI	8	IGPM	Operação corporativa com garantia de Alienação Fiduciária de cotas de SPE + recebimento de todos os rendimentos, dividendos, juros, redução de capital, etc. da referida SPE.	-	Não	21/05/2012	27/09/2016	-	-	1	329
TOTAL											75.226		84.840

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária—Continuação

b) Títulos privados--Continuação

Certificados de Recebíveis Imobiliários--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo registrou o montante de R\$ 23.095 referente à aplicação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (R\$ 20.048 em 2017).

Os CRI nº 12B0016437 e 12E0019366, referentes a 6ª e 8ª séries da 1ª emissão de CRI da Polo Capital Securitizadora S.A. ("Polo Securitizadora"), respectivamente, acima identificados, adquiridos pelo Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, tiveram deliberação pelo vencimento antecipado, em face da inadimplência dos créditos que lastreiam as operações, conforme descrito a seguir:

Características da série	6ª série da 1ª emissão
Código do ativo	12B0016437
Data de emissão	13/02/2012
Data de vencimento	17/01/2020
Volume na data de emissão	R\$ 15.000
Valor nominal unitário na data de emissão	R\$ 333
Remuneração atual	IGP-M + 8% a.a. na base 252
Pagamento de juros previsto no Termo de Securitização	Mensal, todo dia 17 sendo o primeiro em 17/03/2012 e o último na data de vencimento
Pagamento da amortização previsto no Termo de Securitização	Mensal, todo dia 17 sendo o primeiro em 17/03/2012 e o último na data de vencimento

A companhia Viver Incorporadora e Construtora S.A., devedora dos lastros da 6ª e 7ª Séries e 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora, entrou em recuperação judicial em 16 de setembro de 2016.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

Certificados de Recebíveis Imobiliários--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 31 de dezembro de 2016 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. O valor patrimonial da Plarcon em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 14.916 (2017: R\$ 10.821), e o valor recuperável estimado de realização desta garantia pela Administradora, com base no valor patrimonial, é de R\$ 7.458 (2017: R\$ 5.410) para o patrimônio fiduciário; (ii) os 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 30 de dezembro de 2016. O valor recuperável estimado de realização desta garantia é de R\$ 1.515 para o patrimônio fiduciário, com base no valor de venda forçada estimado pelo laudo de avaliação; e (iii) parte do saldo devedor, referente a R\$ 1.215, a Polo Securitizadora buscará a habilitação na classe 3 de credores na Recuperação Judicial da Viver Incorporadora e Construtora S.A. (“Viver”), cujo valor recuperável estimado de realização em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 288 (2017: R\$ 182) para o patrimônio fiduciário. A expectativa para liquidação das garantias e repasse para os detentores dos CRI, por meio de pagamentos de amortizações e rendimentos, é de médio prazo.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

Certificados de Recebíveis Imobiliários--Continuação

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

Características da série	8ª série da 1ª emissão
Código do ativo	12E0019366
Data da emissão	21/05/2012
Data de vencimento	27/09/2016
Volume na data de emissão	R\$ 15.680
Valor nominal unitário na data da emissão	R\$ 348
Remuneração atual	IGP-M + 8% a.a. na base 252
Pagamento de juros previsto no Termo de Securitização	Mensal, todo dia 27, sendo o primeiro em 27/06/2012 e o último na data de vencimento
Pagamento de amortização previsto no Termo de Securitização	Mensal, todo dia 27, sendo o primeiro em 27/06/2012 e o último na data de vencimento

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária --Continuação

b) Títulos privados--Continuação

Certificados de Recebíveis Imobiliários--Continuação

Diante do quadro de inadimplência da Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) lastro das 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Polo Securitizadora, foi deliberado o seu vencimento antecipado em 4 de abril de 2016. Esta operação tinha como garantia: (i) alienação fiduciária de cotas correspondentes a 100% do capital social da Projeto Imobiliário Condomínio Park Plaza SPE 52 Ltda. (“Park Plaza”); (ii) cessão fiduciária de todos os valores pagos pela Park Plaza relativos às cotas alienadas; e (iii) todos os recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta de Recebimento, nos termos do Contrato de Garantia.

Em 31 de dezembro de 2017 o saldo devedor total dos CRI das 8ª e 9ª séries correspondia a R\$ 1.630 e R\$ 1.229, respectivamente. O Fundo detém somente parte dos CRI da 8ª série, que correspondem aos CRI sêniores da referida emissão, no montante de R\$ 329, e em face do regime de subordinação, antecede à 9ª série quanto a remuneração e à amortização. Foram constituídas provisões para perda de valor recuperável do saldo do crédito do Fundo no montante de R\$ 153.

Em assembleia geral extraordinária da Polo Securitizadora, realizada em 27 de agosto de 2018, foi deliberado (i) a alienação, por parte da Polo Capital Securitizadora S.A., das 2.587,531 ações ordinárias de emissão da Viver Incorporadora e Construtora S.A., recebidas pela securitizadora em razão do plano de recuperação judicial aprovado da Viver, como forma de pagamento dos créditos detidos por estes CRI e (ii) a transferência do valor financeiro da venda das ações aos titulares dos CRIs a título de pagamento de amortização, juros e eventuais encargos devidos e não pagos.

O Fundo recebeu, em 08 de novembro de 2018, o montante de R\$ 168 referente à esta operação.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária--Continuação

b) Títulos privados--Continuação

Provisão para redução no valor recuperável

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	153	61
Constituição	-	92
Reversão	(153)	-
Saldo final	<u>-</u>	<u>153</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não foi constituída provisão para redução no valor recuperável.

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.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de Risco

i. Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

a) *O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira*

Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante ao Fundo. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, política habitacional, instabilidade social e política e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e do mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

b) *Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários do Fundo, e, conseqüentemente, das cotas.*

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de Risco--Continuação

i. Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos--Continuação

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos do terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos mencionados anteriormente poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

c) Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e os Cotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de Risco--Continuação

i. Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos--Continuação

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que: Não distribua menos de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, bem como; aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenha como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IFPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Ainda, segundo a Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de cotas de representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe dê direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de bolsa ou de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Não dá como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo 50 (cinquenta) cotistas.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de Risco--Continuação

i. Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos--Continuação

Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe deem direito a recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal descrita anteriormente. Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

d) *A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus Cotistas.*

O fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de desapropriação de imóvel investido pelo Fundo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da Lei; perda do imóvel e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos imóveis, impactando em eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos imóveis que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão de até mesmo rescisão do contrato de locação respectivo.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de Risco--Continuação

Riscos relacionados ao setor

ii. Riscos relativos aos CRI

Dentre os Ativos Imobiliários que poderão ser investidos pelo Fundo, estão os CRI. Tais CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM, desde que possuam valor unitário superior ao definido na norma que regulamenta os CRI. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora dos CRI já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, estabelece em seu artigo 76 que “Art. 76. As normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.” Apesar de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade do Fundo.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de Risco--Continuação

Riscos relacionados ao setor--Continuação

ii. Riscos relativos aos CRI--Continuação

Os imóveis que fazem lastro aos CRI poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos, o que poderá ensejar o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da possibilidade de existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e conseqüentemente afetar o pagamento dos CRI. Para CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o seu lastro, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária, quando houver, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos CRI, pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel. Os devedores, ao longo do período em que vigora o prazo dos CRI podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza socioeconômica como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, pode ser que a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao CRI aumente e assim, o nível de inadimplência da Carteira também sofrerá aumento. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de Risco--Continuação

Riscos relacionados ao setor--Continuação

ii. Riscos relativos aos CRI--Continuação

Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer em uma dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que podem compreender atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, formalizados nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 - Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos aluguéis, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente previsto, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

6. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação

b) Fatores de Risco--Continuação

Riscos relacionados ao setor--Continuação

ii. Riscos relativos aos CRI--Continuação

Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça a utilização dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos CRI.

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

7. Valores a receber

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estava registrado no balanço patrimonial do Fundo o montante de R\$ 2.403, referente aos valores a receber de garantia executada do CRI 12B0016437 e amortização da CRI 12H0028369.

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 2018 e 2017, o Fundo não realizou operações com derivativos.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido

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

a) Emissão

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.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve emissões de cotas.

b) 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.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido--Continuação

b) Amortização--Continuação

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 2018 e 2017, não houve amortização de cotas.

c) 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.

d) Negociação das cotas (não auditado)

As cotas são negociadas em mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, e no exercício foram negociadas aos preços médios efetivos em reais, conforme demonstrado abaixo:

2018			2017		
Data	Preço médio	Preço de fechamento	Data	Preço médio	Preço de fechamento
31/01/2018	100,00	100,00	31/01/2017	101,28	102,90
28/02/2018	104,20	104,20	24/02/2017	104,32	105,50
29/03/2018	99,52	99,52	31/03/2017	106,50	106,50
30/04/2018	100,53	100,50	28/04/2017	106,40	106,40
30/05/2018	100,36	100,40	31/05/2017	108,02	108,00
29/06/2018	101,86	101,86	30/06/2017	110,13	111,00
31/07/2018	97,98	98,00	31/07/2017	104,24	104,00
31/08/2018	96,95	96,95	31/08/2017	100,00	100,00
28/09/2018	96,58	96,50	30/09/2017	102,00	102,00
31/10/2018	100,19	100,00	31/10/2017	103,40	103,40
30/11/2018	106,38	106,00	30/11/2017	103,81	103,95
28/12/2018	104,84	106,46	29/12/2017	105,14	105,14

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9. Patrimônio líquido--Continuação

e) Demonstrativo de cálculo da distribuição de resultados

O Fundo distribuirá a seus cotistas, pelo menos 95% dos resultados auferidos, apurado semestralmente segundo regime de caixa, com base no balanço semestral, encerrado no último dia útil de cada semestre. O Fundo poderá levantar balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado contábil	12.668	6.476
(-) Exclusões	(793)	2.702
(+) Adições	235	12
Resultado conforme regime de caixa	12.110	9.190
Valor distribuído, referente ao exercício atual	5.000	5.800
Valor distribuído no exercício seguinte, referente ao exercício atual (iii)	7.105	3.340
Total distribuído relativo ao exercício de anterior (ii)	3.340	6.600
Total dos rendimentos referentes a 2018 (i)	12.105	9.140
Percentual distribuído	100%	99%

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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\$ 3.340 foi liquidada em 8 de janeiro de 2018.

(iii) A parcela de R\$ 7.105 foi liquidada em 8 de janeiro de 2019 (nota 18).

f) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercícios findos em</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>PL médio (**)</u>	<u>Rentabilidade (*) (**)</u>
31 de dezembro de 2018	102,7871	105.695	0,55
31 de dezembro de 2017	102,2236	105.644	6,28

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

(**) não auditado

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

10. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Formador de mercado:	Brasil Plural Corretora de Câmbio, 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	2018		2017	
	R\$	% sobre o PL Médio (*)	R\$	% sobre o PL Médio (*)
Despesa com taxa de gestão	739	0,70%	729	0,69%
Despesa tributária	286	0,27%	334	0,32%
Formador de mercado	60	0,06%	130	0,12%
Despesa com taxa de administração	105	0,10%	105	0,10%
Despesa com taxa de custódia	105	0,10%	104	0,10%
Despesa com taxa CETIP/SELIC	34	0,03%	26	0,03%
Despesa com taxa CVM	24	0,02%	23	0,02%
Despesa com Bolsa de Valores	9	0,01%	15	0,01%
Taxa ANBIMA	3	0,00%	2	0,00%
Despesa de correios	3	0,00%	-	-
Despesa de cartórios	1	0,00%	-	-
Outras despesas	42	0,04%	31	0,03%
Total	1.411	1,33%	1.499	1,42%
Patrimônio líquido médio (*)	105.695		105.644	

(*) Não auditado.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(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 pelo Gestor ao Fundo, é devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,80% (oito décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser 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, valor este a ser reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M do período.

O Gestor e/ou a Administradora poderão, à seu exclusivo critério, conceder descontos nas suas remunerações, por período determinado pelo próprio Gestor 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, o Gestor 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 o Gestor, 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 nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração do Administradora e do Custodiante--Continuação

i. *Administradora--Continuação*

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

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi registrado o montante de R\$ 105 referente à taxa de administração (R\$ 105 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

ii. *Taxa de performance*

Além da taxa de administração, será cobrada do Fundo uma remuneração ao Gestor baseada na rentabilidade das cotas, denominada taxa de performance, correspondente à 10% (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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não incorreu em despesa de taxa de performance.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11. Encargos do Fundo--Continuação

a) Remuneração do 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 2018, foi registrado o montante de R\$ 105 referente à taxa de custódia (R\$ 104 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

12. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações no regulamento durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

13. Política de divulgação das informações

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

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

- (I) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (II) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 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 reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

13. Política de divulgação das informações--Continuação

- (IV) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (V) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária e a ata da Assembleia geral extraordinária; e
- (VI) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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%.

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

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

15. Informações sobre transações com partes relacionadas

Seguem abaixo as posições que o Fundo teve durante o exercício de 2018, cujo emissor do CRI é a Polo Securitizadora:

Emissor	Cetip	Características	2018	2017
Polo Capital	12E0019366	1ª emissão da série 8ª lastreadas pela CCI	-	329
Polo Capital	13A0026630	1ª emissão da série 11ª lastreadas pela CCI	-	2.305
Polo Capital	13H0072616	1ª emissão da série 16ª lastreadas pela CCI	2.291	4.592
Polo Capital	14D0082239	1ª emissão da série 21ª lastreadas pela CCI	4.220	6.162
Polo Capital	14J0105981	1ª emissão da série 22ª lastreadas pela CCI	889	1.460
Polo Capital	15L0542300	1ª emissão da série 31ª lastreadas pela CCI	3.120	5.008
Polo Capital	16B0742429	1ª emissão da série 34ª lastreadas pela CCI	2.622	4.039
Polo Capital	16E0124944	1ª emissão da série 37ª lastreadas pela CCI	3.666	5.060
Polo Capital	16H0210048	1ª emissão da série 44ª lastreadas pela CCI	5.065	6.390
Polo Capital	16J0858697	1ª emissão da série 40ª lastreadas pela CCI	3.692	5.608
Polo Capital	16L0139227	1ª emissão da série 47ª lastreadas pela CCI	2.043	3.208
Polo Capital	17D0097824	1ª emissão da série 53ª lastreadas pela CCI	1.997	2.006
Polo Capital	17H0182068	1ª emissão da série 56ª lastreadas pela CCI	1.944	3.053
Polo Capital	17J0885406	1ª emissão da série 60ª lastreadas pela CCI	5.553	8.941
Polo Capital	18F0925002	1ª emissão da série 62ª lastreada pela CCI	12.086	-
			49.188	58.161

Em 31 de dezembro de 2018, outros fundos geridos pela Gestora mantinham aplicação no Fundo no montante de R\$ 7.502 (R\$ 6.499 em 31 de dezembro de 2017), equivalente a 72.989 cotas (63.575 cotas em 31 de dezembro de 2017).

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo detinha 150 cotas do Cibrasec FII, administrado pela mesma instituição Administradora, no montante equivalente a R\$ 23 (R\$32 em 31 de dezembro de 2017).

O Fundo paga taxa de administração e custódia à Administradora / Gestora conforme detalhado na nota explicativa nº 11.

16. Demandas judiciais

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

Polo Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários II - FII

CNPJ nº 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 da Administradora às demonstrações financeiras--Continuação

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

17. 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 S.S. relacionados ao Fundo, que afetassem ou pudessem afetar a independência da companhia na execução dos 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.

18. Eventos subsequentes

Em 8 de janeiro de 2019, foi pago aos cotistas do Fundo o montante de R\$ 7.105, referente a parcela da distribuição dos resultados referente ao segundo semestre de 2018.

Em 07 de fevereiro de 2019, foi divulgado Fato Relevante fazendo referência ao Fato Relevante publicado pela Polo Securitizadora acerca de Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem como lastro créditos imobiliários cedidos pela Gafisa S.A. ("CRIs Gafisa"), comunicando aos quotistas do Fundo e ao mercado, que:

a) o Fundo possui em carteira na presente data CRIs Gafisa em volume de aproximadamente R\$ 15.800.000,00 (quinze milhões e oitocentos mil reais);

b) o volume alocado em CRIs Gafisa representa aproximadamente 15,3% (quinze inteiros e três décimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na presente data; e

c) após análise detalhada das evidências e informações relativas ao referido fato relevante publicado pela Polo Securitizadora, irá avaliar quais medidas serão adotadas para salvaguarda dos direitos e interesses do Fundo e seus investidores.

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17