

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo
Shopping Indaiatuba - FII**
(CNPJ nº14.721.889/0001-00)
(Administrado pela Votorantim Asset Management
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(CNPJ nº 14.721.889/0001-00)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 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 práticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos que poderiam decorrer da adoção do regime de caixa para reconhecimento das receitas com aluguéis, assunto descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII** em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião com ressalva

Conforme nota explicativa nº 3.5, as receitas de alugueis são registradas pelo regime de caixa, quando as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários requerem que as receitas sejam reconhecidas pelo regime de competência. Não nos foi possível, através de procedimentos alternativos de auditoria, concluirmos sobre os possíveis efeitos da adoção daquele regime sobre as demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2016.

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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinação do valor justo das propriedades para investimentos

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. Conforme mencionado na nota explicativa 3(f), para determinação de seu valor justo, são utilizadas premissas internas e externas conhecidas e usuais ao mercado, como crescimento, taxa de desconto, e outras projeções, com a avaliação contínua destas premissas.

Resposta de auditoria ao assunto

Esse assunto foi considerado como um dos Principais Assuntos de Auditoria devido a relevância dos valores envolvidos e as incertezas inerentes aos julgamentos utilizados pela administração na determinação do valor justo destes ativos.

Realizamos testes de cálculos e das premissas utilizadas no estudo para recuperabilidade dos ativos registrados como propriedades para investimento. Contamos ainda com o suporte de nossos especialistas nesta área para nos auxiliar na avaliação e consistência das premissas e metodologia utilizadas para determinação do seu valor justo.

Responsabilidade da Administração pelas demonstrações contábeis

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações contábeis da entidade ou suas atividades de negócio para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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 contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2017.

FUNDO DE INVEST. IMOBILIARIO POLO SHOPPING INDAIATUBA - FII
CNPJ (MF): 14.721.889/0001-00
Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.
CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

	Exercícios findos em:			
ATIVO	31/12/16	%PL	31/12/15	%PL
CIRCULANTE	1.901	1,44	1.869	1,29
Títulos e valores mobiliários	1.136	0,86	1.126	0,78
Fundos de investimento -Instr. /cvm 555	1.136	0,86	1.126	0,78
Contas a receber de aluguéis	765	0,58	743	0,51
NÃO CIRCULANTE	130.754	98,60	142.973	98,75
INVESTIMENTO	130.754	98,60	142.973	98,75
Propriedades para investimento	130.754	98,60	142.973	98,75
TOTAL DO ATIVO	132.655	100,04	144.842	100,04
PASSIVO				
CIRCULANTE	49	0,04	48	0,04
Encargos a Pagar	24	0,02	23	0,02
Taxa de administração	24	0,02	23	0,02
Provisão para pagamentos a efetuar	25	0,02	25	0,02
Outras despesas administrativas	25	0,02	25	0,02
TOTAL DO PASSIVO	49	0,04	48	0,04
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	132.606	100,00	144.794	100,00
Cotas por classe	78.492	59,19	78.492	54,21
Cotas integralizadas	78.492	59,19	78.492	54,21
Reservas	54.114	40,81	66.302	45,79
Reservas de lucros	54.114	40,81	66.302	45,79
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	132.655	100,04	144.842	100,04

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVEST. IMOBILIARIO POLO SHOPPING INDAIATUBA - FII
CNPJ (MF): 14.721.889/0001-00
Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

Exercícios findos em: 31/12/16 31/12/15

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Propriedades para Investimento

Receitas de aluguéis	8.168	7.499
Ajuste ao valor justo	(12.219)	(17.850)

Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	(4.051)	(10.351)
--	----------------	-----------------

<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	(4.051)	(10.351)
--	----------------	-----------------

Outros Ativos Financeiros	92	74
----------------------------------	-----------	-----------

Rendas de aplicações financeiras	92	74
----------------------------------	----	----

Outras receitas/Despesas	(510)	(468)
---------------------------------	--------------	--------------

Despesas com taxa de administradora	(307)	(283)
Despesas com auditoria e custódia	(114)	(110)
Despesas de serviços técnicos	-	(19)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(28)	(23)
Taxa de fiscalização da CVM	(59)	(33)
Outras receitas e despesas	(2)	-

RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	(4.469)	(10.745)
---	----------------	-----------------

Quantidade de cotas	7.849.196	7.849.196
----------------------------	------------------	------------------

Lucro (Prejuízo) por cota	(0,57)	(1,37)
----------------------------------	---------------	---------------

Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)	-3,09%	-6,62%
---	---------------	---------------

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVEST. IMOBILIARIO POLO SHOPPING INDAIATUBA - FII
CNPJ (MF): 14.721.889/0001-00
Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.
CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)</u>	<u>Total</u>
Saldo Inicial em 01 de janeiro de 2015	78.492	84.357	162.849
Distribuição de resultado no período		(7.310)	(7.310)
Lucro (Prejuízo) do período	-	(10.745)	(10.745)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	78.492	66.302	144.794
Distribuição de resultado no período		(7.719)	(7.719)
Lucro (Prejuízo) do período		(4.469)	(4.469)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	78.492	54.114	132.606

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVEST. IMOBILIARIO POLO SHOPPING INDAIATUBA - FII**CNPJ (MF): 14.721.889/0001-00****Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.****CNPJ (MF): 03.384.738/0001-98****DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA****Valores em Milhares de Reais**

Exercícios findos em:	31/12/16	31/12/15
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	8.144	7.889
Pagamento pela compra de TVM	(9.347)	-
Recebimento pela venda de TVM	8.304	-
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez		
líquido de imposto de renda	-	74
Pagamento de Taxa de Administração	(305)	(286)
Pagamento de Taxa da CVM	(59)	(33)
Pagamento de Auditoria	(15)	-
Pagamento de Custódias de terceiros	(116)	-
Pagamento de Outros Serviços	(13)	(37)
Pagamento de Outras Despesas	-	(116)
Caixa líquido das atividades operacionais	6.593	7.491
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.719)	(7.310)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(7.719)	(7.310)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.126)	181
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	1.126	945
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-	1.126
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(1.126)	181

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba, administrado por Votorantim Asset Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., iniciou suas operações em 19 de dezembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, conforme definição nos termos da Instrução CVM nº 409 de 18 de agosto de 2004, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, que deverão integralizar o equivalente a tais valores em (i) cotas da SPE; (ii) bens imóveis; ou (iii) moeda corrente nacional (a “primeira Emissão”).

Inicialmente, o Fundo tem como objetivo a aquisição de cotas da sociedade de propósito específico (“SPE”) denominada BI MALL Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos que compõem a carteira do Fundo e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo as Instruções Normativas nº 472/08 e nº 516/11 e demais orientações e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme aplicável.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela administração em 28 de março de 2017

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Tem? sim

3.2. Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- i. Títulos para negociação** – incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados sobre esses títulos são reconhecidos do resultado.
- ii. Títulos mantidos até o vencimento** – incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

O Fundo classificou os títulos e valores mobiliários como sendo para negociação.

3.2.1. Cotas de Fundos de investimento

Os investimentos em cotas de Fundos de investimentos são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Rendas de aplicações financeiras”.

3.3. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.5. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, exceto a receita de aluguéis que é apurada em conformidade com o regime de caixa.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

3.6. Lucro/ (Prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e Valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários estão classificados para Negociação, conforme descritos a seguir:

	31/12/2016	
	Quantidade	Valores
Cotas de Fundos de Investimento	520.112	1.136
FI Soberano Referenciado DI	441.838	948
FI Soberano Renda Fixa	78.274	188
	520.112	1.136

	31/12/2015	
	Quantidade	Valores
Cotas de Fundos de Investimento		
FI Soberano Referenciado DI	597.828	1.126
	597.828	1.126

5. Investimentos

5.1. Propriedades para investimento

Imóvel: Centro Comercial Polo Shopping Indaiatuba

Endereço: Av. Filtros Mann, 670 – Bairro Pimenta – Indaiatuba - SP

Área: 43.516 m² de ABL

Estágio: Concluído

Composição do imóvel:

Imóveis em uso	73.490
Gastos com propriedades para investimento – ITBI (86,65%)	1.470
Gastos com propriedades para investimento – Registro	124
Ajuste a valor Justo	55.670
Saldo do imóvel para renda	130.754

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 07 de janeiro de 2013 o Fundo adquiriu o imóvel por R\$ 73.490 sendo pago através da escritura de dação em pagamento entre a BI Mall Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda., e o Fundo, pela qual o Fundo recebeu a fração de 86,65%.

5.2. Métodos para determinação do valor justo

Foi contratada em novembro de 2016 a Consult Soluções Patrimoniais), para realizar a avaliação dos imóveis com o objetivo de determinar seus valores de mercado de compra e venda. Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos.

Os laudos consideraram o valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento, tendo sido utilizada a taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes nos fluxos de caixa, sendo então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

As avaliações refletem, quando apropriado, o tipo de locatário efetivamente ocupando o imóvel ou do responsável por honrar os compromissos da locação que provavelmente estará ocupando o imóvel após o período em que o imóvel ficou vago, a alocação das responsabilidades de manutenção e seguro entre o Fundo e o locatário, e a vida econômica remanescente da propriedade. Quando revisões ou renovações das locações estão pendentes e incluem aumentos previstos referentes à evolução da propriedade, assume-se que tais avisos, e quando apropriado contra-avisos, tenham sido providos de maneira válida e dentro do tempo apropriado.

5.3. Movimentação

	Saldo 2015	Resultado	Saldo 2016
Imóveis Acabados	142.972	(12.218)	130.754
Total	142.972	(12.218)	130.754

6. Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento e terá por política de investimento realizar investimento nos seguintes ativos, nos termos da Instrução CVM 472:

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, bem como, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- IV. Letras de Crédito Imobiliário;
- V. Letras Hipotecárias; e
- VI. Cotas de Outros Fundos de Investimento Imobiliário.

Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, a critério exclusivo da Administradora, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas.

O Fundo poderá ainda investir em quaisquer outros ativos financeiros, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela Administradora.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Fica estabelecido que o objetivo definido no Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora.

7. Emissão de Cotas

A emissão inicial de Cotas do Fundo foi composta por 67.714.166 cotas, com valor de R\$ 1,00 por cota, totalizando R\$ 67.714. Na segunda emissão foram emitidas 10.777.800 cotas a R\$ 1,00 cada totalizando R\$ 10.778. Nas duas emissões o Fundo emitiu no total 78.491.966 cotas no valor de R\$ 78.492.

Em 17 de dezembro de 2013, foi aprovada em AGE o grupamento de Cota na proporção 10:1, de forma que o Fundo passou a possuir 7.849.196,6 cotas e, não mais 78.491.966 Cotas. Na mesma ocasião os cotistas decidiram pelo cancelamento de 0,6 Cota, de forma que o Fundo passou a possuir 7.849.196 Cotas e, não mais 7.849.196,6 Cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

8. Negociação das Cotas

As ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser realizadas por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e, as que dependerem de prévio registro na CVM, serão realizadas em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400 e/ou na Instrução CVM 476, se for o caso, respeitadas, ainda, as disposições da Instrução CVM 472.

9. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. A Administradora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês. Foi distribuído em 31 de dezembro de 2016 o montante de R\$ 7.719 (R\$ 7.310 em 2015).

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2016, o patrimônio líquido de R\$ 132.606 (R\$ 144.794 em 2015), está representado por 7.849.196 cotas com valor patrimonial de R\$16,894291 (R\$18,446960 em 2014).

11. Taxa de administração

A Administradora receberá Taxa de Administração e gestão do Fundo, um percentual sobre o patrimônio líquido do Fundo, de acordo com a tabela abaixo:

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

	Patrimônio Líquido	Taxa de Administração Anual	Mínimo Mensal	Máximo Mensal
1º ano	Até R\$110.000	0,15%	R\$12	R\$13,7
2º ano e anos subsequentes	de R\$110.000 a R\$130.000	0,20%	R\$18,3	R\$19,5
	de R\$130.000 a R\$150.000	0,18%	R\$19,5	R\$20
	de R\$150.000 a R\$200.000	0,16%	R\$20	R\$25
	de R\$200.000 a R\$250.000	0,15%	R\$25	R\$29
	de R\$250.000 a R\$300.000	0,14%	R\$29	R\$30
	R\$300.000 a R\$400.000	0,12%	R\$30	R\$36,6
	R\$400.000 a R\$500.000	0,11%	R\$36,6	R\$41,6
	de R\$500.000 em diante	0,10%	R\$41,6	R\$60

Não obstante o acima disposto, os valores máximos e mínimos da Taxa de Administração serão atualizados positivamente e anualmente de acordo com a variação acumulada do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. A variação acumulada inicia-se na data de início das atividades do Fundo, e os reajustes ocorrerão todo o mês de Janeiro, referente a variação acumulada do ano anterior findo em 31 de dezembro de cada ano.

A Taxa de Administração será apurada e provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Fundo não cobrará dos Cotistas taxa de performance, taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

Em 31 de dezembro de 2016 foi pago a título de taxa de administração o montante de R\$307 (R\$283 em 2015).

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

12. Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos são prestados pelo Banco Votorantim S.A..

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

14. Riscos associados ao Fundo

O Fundo e seus Cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

I – Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

II – Risco Institucional. As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III – Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

IV – Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluindo despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

V – Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI – Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por cotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII – Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

VIII – Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

IX – Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

X – Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

XI – Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XII – Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

XIII – Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

XIV – Risco de desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) onde se promoverá o Empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Adicionalmente, poderá haver atraso ou não conclusão da construção, em virtude de decisões judiciais que culminem na interrupção ou embargo da obra, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo e/ou no fluxo de amortizações previsto neste Regulamento.

XV - Riscos de engenharia e de construção na obra do Empreendimento. A construção do Empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo, com recursos advindos também da emissão de cotas, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento. Exigências legais decorrentes de leis ambientais, de trânsito e etc. podem acarretar atrasos na inauguração do Empreendimento, inclusive por falta de expedição do “habite-se” por parte da municipalidade, além de fazer com que se incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de exploração comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais do Empreendimento.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

XVI - Riscos relativos à atividade comercial. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações do Empreendimento depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. O desempenho do Empreendimento depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores. Os resultados operacionais e o volume de vendas do Empreendimento podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, abertura de novos shoppings centers competitivos em relação ao Empreendimento e o fechamento ou queda de atratividade das lojas do Empreendimento. Uma redução no movimento do Empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do Empreendimento e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios do Empreendimento, situação financeira e resultado operacional, tendo em vista que grande parte das suas receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising. Parcela do aumento das receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do Empreendimento. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para o Empreendimento.

XVII - Riscos relativos às receitas e despesas projetadas do Empreendimento.

As Receitas e Despesas do Empreendimento, assim como da construção, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a:

XVII - Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

XIX - Receita proveniente do valor de locação. As receitas do Fundo decorrerão das locações das Unidades Autônomas. Saliência-se, no entanto, que é característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função de suas receitas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Além disso, eventual inadimplência no pagamento dos alugueres ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

XX – Risco de Vacância. O Consultor Imobiliário poderá não ter sucesso na prospecção de locatários suficientes para ocupar todas as Unidades Autônomas integrantes do Imóvel Alvo, sendo que, neste caso, a rentabilidade do Fundo poderá ser reduzida tendo em vista o recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das Unidades Autônomas, bem como os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outros, das Unidades Autônomas não locadas, os quais são atribuídos aos locatários das Unidades Autônomas quando estas estão locadas.

XXI – Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar o Empreendimento e/ou o Imóvel Alvo que possa prejudicar a potencialidade de locação das Unidades Autônomas à terceiros, bem como o seu valor do aluguel por metro quadrado.

XXII - Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figura na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XXIII - Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

XXIV - Risco de Sinistro. Serão contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem o Empreendimento. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger o Empreendimento de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento no Empreendimento pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Empreendimento poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

XXV - Riscos Jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XVI - Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

XXVII - Demais Riscos. O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

15. Outras informações

- (a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, 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%.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII

(Administrado por Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

- (b) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.
- (c) As demonstrações financeiras do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

16. Transações com partes relacionadas

Além da taxa de Administração mencionada na nota explicativa nº11, o Fundo possui aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela empresa ligada ao administrador Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda., no montante de R\$ 1.136. O resultado com cotas de fundos de investimento registrado no exercício foi de R\$ 92.

Robert John van Dijk
Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC 1SP110330/O-6