

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

29/06/2021



Pauta

○ Pauta Ordinária:

Aprovação de Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, que foram apresentadas sem ressalvas.

○ Pauta Extraordinária:

- a) Ratificar a substituição do Consultor Imobiliário do Fundo de *Jorge's Administração Patrimonial Ltda* pela *JVG Administradora e Desenvolvimento Imobiliário Eireli*;
- b) Alterar o Artigo 27 do Regulamento do Fundo em especial as matérias que competem ao Comitê de Investimento;
- c) Alterar a composição dos membros do Comitê, alterando assim a redação do Artigo 28 do Regulamento do Fundo;
- d) Alterar o prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento de 2 anos para indeterminado;
- e) Se aprovada a deliberação do item “c” acima, aprovar a inclusão dos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 29 do Regulamento do Fundo;
- f) Alterar a redação do artigo 31 do Regulamento do Fundo;
- g) Alterar a redação do Artigo 32 do Regulamento do Fundo;
- h) Alterar a redação do Artigo 34 do Regulamento do Fundo;
- i) Incluir o Parágrafo Único no Artigo 36 do Regulamento para prever que a Assembleia Geral poderá ser realizada de forma presencial ou virtual, a exclusivo critério da Administradora, sendo admitida a participação dos Cotistas por meio de votos escritos de forma física ou eletrônica;
- j) Promover ajustes redacionais no Regulamento para realizar outras modificações, além daquelas já previstas nas matérias deliberadas acima, conforme o caso, que não importam em alteração de sua política de investimento, de acordo com as propostas de minutas de Regulamento disponibilizada no endereço eletrônico da Administradora;
- k) Autorizar o Fundo e a Administradora a praticar todos os atos necessários à implementação das matérias apresentadas nas deliberações acima; e
- l) Eleger os Membros Titulares e Suplentes do Comitê de Investimento do Fundo, indicados pelos Consultores com mandatos indeterminado, conforme disposto nos Artigos 28 e 29 do Regulamento do Fundo.

Pauta Ordinária

Aprovação das Demonstrações Financeiras



Examinar e aprovar as demonstrações contábeis auditadas do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, que foram apresentadas sem ressalvas.

Pauta Ordinária

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020



Parecer do Auditor Independente

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e 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.

Pauta Ordinária

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020

Balanco Patrimonial



Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2020	%PL	2019	%PL
Circulante					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras		802	0,55	1.508	0,95
Fundos de Investimento ICVM 555	4	802	0,55	1.508	0,95
De natureza imobiliária					
Aluguéis a receber	5	-	-	1.276	0,81
Não Circulante					
Propriedade para Investimento		146.214	99,49	155.679	98,27
Imóveis para renda acabados	6	146.214	99,49	155.679	98,27
Total do ativo		147.016	100,04	158.461	100,03
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Auditoria e Custódia		54	0,04	47	0,03
Taxa de administração		21	0,01	21	0,01
Despesas diversas		30	0,02	23	0,01
		3	0,00	3	0,00
Total do passivo		54	0,04	47	0,03
Patrimônio líquido	11	146.962	100,00	158.414	100,00
Cotas integralizadas		82.427	56,09	82.427	52,03
Ajuste a valor justo		67.146	45,89	76.611	48,36
Rendimentos distribuídos		(63.219)	(43,02)	(57.110)	(36,05)
Reservas		60.608	41,24	56.486	35,66
Total do passivo e do patrimônio líquido		147.016	100,04	158.461	100,03

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pauta Ordinária

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020

Demonstrativo de Resultado



Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário de cota)

	Notas	2020	2019
Propriedades para Investimento			
Receita de aluguel	5	4.687	11.257
Ajuste ao valor justo	6	(9.465)	9.198
Resultado líquido de propriedades de investimento		(4.778)	20.455
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(4.778)	20.455
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com cotas de fundos de investimento		14	68
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		14	68
Despesas operacionais			
Taxa de administração	14 e 15	(366)	(303)
Despesas com auditoria e custódia	14	(154)	(110)
Taxa de fiscalização	14	(24)	(24)
Outras despesas/receitas operacionais	14	(34)	(38)
		(579)	(475)
Resultado líquido do exercício		(5.343)	20.048
Quantidade de cotas		8.071.897	8.071.897
Lucro líquido por cota - R\$		(0,66)	2,48
Valor patrimonial da cota - R\$		18,2066013	18,6253634

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pauta Ordinária

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020



Demonstrativo de Fluxo de Caixa

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	5.963	10.845
Resultado de contas de fundos de Investimento	14	66
Pagamento de consultoria/avaliação de imóveis	(42)	(24)
Pagamento de taxa de administração	(348)	(278)
Pagamento de Taxa da CVM	(24)	(24)
Pagamento de auditoria e custódia	(158)	(112)
Pagamento de Outras despesas	1	(36)
Outras receitas	-	1
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	5.406	10.438
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com propriedades para Investimento	-	(3.985)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(3.985)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas	-	951
Distribuição de rendimentos de cotistas	(6.109)	(9.891)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(6.109)	(8.940)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(704)	(2.487)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.506	3.993
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercício	802	1.506
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(704)	(2.487)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Pauta Extraordinária

- a) Ratificar a substituição do Consultor Imobiliário do Fundo de Jorge's Administração Patrimonial Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.836.779/0001-91 por JVG Administradora e Desenvolvimento Imobiliário Eireli, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.490.209.0001-95, já houve cessão de seus direitos e obrigações a partir de 02 de janeiro de 2013, haverá, assim, a redação do Artigo 15 do Regulamento do Fundo, visando apenas a substituição do prestador;
- b) Alterar o Artigo 27 do Regulamento do Fundo em especial as matérias que competem ao Comitê de Investimento deliberar. Inserção dos itens: (ii) aprovar anualmente, em até 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, plano de ação Plano de Ação a ser apresentado pelo Consultor Imobiliário referente a estratégia de negócios dos ativos imobiliários do Fundo; e (xi) aprovar qualquer investimento ou desinvestimento do Fundo, bem como despesas extraordinárias dos ativos imobiliários ou do Fundo, em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- c) Alterar a composição dos membros do Comitê, alterando assim a redação do Artigo 28 do Regulamento do Fundo. O comitê passa a ser composto por 1 membro designado pela administradora, 1 membro (com suplente) indicado pela Bolsa de Imóveis e 1 membro (com suplente) indicado pela JVG;
- d) Alterar o prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento de 2 anos para indeterminado, alterando assim a redação do Artigo 29 do Regulamento do Fundo;

Pauta Extraordinária

- e) Se aprovada a deliberação do item “c” acima, aprovar a inclusão dos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 29 do Regulamento do Fundo, conforme segue: **“Parágrafo Primeiro** – *O membro titular do Comitê de Investimento será substituído por seu respectivo suplente nas hipóteses de: (i) falecimento; (ii) ausência; (iii) interdição; (iv) ocorrência de qualquer fato que, de forma transitória ou permanente, impossibilite a sua manifestação de vontade; (v) renúncia; (vi) destituição; ou (vii) não comparecimento por mais de 3 (três) reuniões consecutivas do Comitê de Investimento.* **Parágrafo Segundo** – *Caso o suplente do membro do Comitê de Investimento não queira ou não possa assumir o cargo do respectivo membro titular ou caso ocorra alguma das hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro em relação ao suplente já investido na qualidade de membro do Comitê de Investimento, a Administradora convocará no prazo de 10 (dez) dias úteis da ciência formal nova Assembleia Geral para eleição de novo membro titular e respectivo suplente para recomposição do Comitê de Investimento, desde que os Consultores Imobiliários indiquem seus representantes desse prazo, e observadas as regras de composição previstas no artigo 28 do presente Regulamento. Eventual não indicação dos membros substitutos pelos Consultores Imobiliários dentro do referido prazo importará que o Comitê de Investimento seja temporariamente suspenso, dispensando automaticamente a Administradora e Gestora de observar as deliberações do Comitê de Investimento enquanto este se mantiver suspenso.”;*

Pauta Extraordinária

- f) Alterar a redação do artigo 31 do Regulamento do Fundo, conforme segue: “**Artigo 31** – Os membros do Comitê de Investimento indicados Consultores Imobiliários serão eleitos ou destituídos na Assembleia Geral mediante aprovação de cotistas, por maioria simples, observadas as regras de composição previstas no artigo 28 do presente Regulamento. **Parágrafo Primeiro** – A deliberação de aprovação ou reprovação dos membros titulares e suplentes indicados pelos Consultores Imobiliários ocorrerão em votações separadas, sendo admitida a aprovação da eleição do membro titular e reprovação da eleição de seu respectivo suplente e vice-versa. **Parágrafo Segundo** – Na hipótese de aprovação da eleição apenas do membro titular indicado por um Consultor Imobiliário, observado o direito de veto da Administradora, o Comitê de Investimento se instalará normalmente, sendo certo que tal membro titular cumprirá seu mandato sem membro suplente. Ao invés, na hipótese de aprovação da eleição apenas do membro suplente indicado por um Consultor Imobiliário, observado o direito de veto da Administradora, o Comitê de investimento também se instalará normalmente, sendo certo que tal membro suplente eleito será investido na qualidade de membro do Comitê de Investimento como se membro titular fosse. **Parágrafo Terceiro** – Na hipótese de reprovação da eleição dos membros titular e suplente indicados por um Consultor Imobiliário, o Comitê de Investimento se instalará provisoriamente com 2 (dois) membros. Nesse caso a Administradora, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de realização da Assembleia Geral que deliberou por tal reprovação, convocará nova Assembleia Geral para eleição de novo membro titular e respectivo suplente para recomposição do Comitê de Investimento, desde que o Consultor Imobiliário que teve a eleição de seus membros titular e suplente reprovados apresente sua nova indicação dentro desse prazo. Eventual não indicação de novos membros titular e suplente pelo respectivo Consultor Imobiliário dentro do referido prazo importará que o Comitê de Investimento seja temporariamente suspenso, dispensando automaticamente a Administradora e Gestora de observar as deliberações do Comitê de Investimento enquanto este se mantiver suspenso. **Parágrafo Quarto** – Na hipótese de reprovação da eleição

Pauta Extraordinária

dos membros titular e suplente indicados por ambos os Consultores Imobiliários, o Comitê de Investimento não se instalará. Nesse caso a Administradora, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de realização da Assembleia Geral que deliberou por tais reprovações, convocará nova Assembleia Geral para eleição de novos membros titulares e respectivos suplentes para formação do Comitê de Investimento, desde que os Consultores Imobiliários apresentem suas novas indicações dentro desse prazo. Eventual não indicação de novos membros titulares e suplentes pelos respectivos Consultores Imobiliários dentro do referido prazo importará que o Comitê de Investimento continue não instalado, dispensando automaticamente a Administradora e Gestora de observar as deliberações do Comitê de Investimento enquanto este se mantiver não instalado.”;

g) Alterar a redação do Artigo 32 do Regulamento do Fundo, conforme segue: “**Artigo 32** – A efetiva investidura na qualidade de membro titular ou suplente do Comitê de Investimento por indicação de Consultor Imobiliário, após aprovação de sua eleição em Assembleia Geral pelos Cotistas, dependerá de aprovação expressa por parte da Administradora. **Parágrafo Único** – Na hipótese de a Administradora vetar algum membro, titular e/ou suplente, indicado por um Consultor Imobiliário e cuja eleição tenha sido aprovada pela Assembleia Geral, a Administradora deverá apresentar justificativa aos Cotistas na Assembleia Geral. Caso tal veto resulte em vacância na composição do Comitê de Investimento, a Administradora deverá realizar nova convocação para eleição de novo membro titular e/ou suplente em substituição do membro vetado no prazo de 10 (dez) dias úteis para eleição do novo membro em substituição do membro vetado.”;

Pauta Extraordinária

- h) *Alterar a redação do Artigo 34 do Regulamento do Fundo, conforme segue: “**Artigo 34** – As reuniões ordinárias do Comitê de Investimento ocorrerão anualmente para aprovação de contas dos ativos imobiliários do Fundo e dos planos de negócios. As reuniões extraordinárias ocorrerão a qualquer tempo mediante a convocação por qualquer membro do Comitê de Investimento. As reuniões poderão ser presenciais ou por teleconferência, devendo a sua convocação ser enviada por carta ou mensagem eletrônica (e-mail) com antecedência mínima de 5 (cinco) úteis, com sua respectiva pauta de discussão e deliberação devidamente discriminada e, se realizada virtualmente, indicação do canal de comunicação a ser utilizado e respectivas instruções de acesso.”;*
- i) Incluir o Parágrafo Único no Artigo 36 do Regulamento para prever que a Assembleia Geral poderá ser realizada de forma presencial ou virtual, a exclusivo critério da Administradora, sendo admitida a participação dos Cotistas por meio de votos escritos de forma física ou eletrônica;
- j) Promover ajustes redacionais no Regulamento para realizar outras modificações, além daquelas já previstas nas matérias deliberadas acima, conforme o caso, que não importam em alteração de sua política de investimento, de acordo com as propostas de minutas de Regulamento disponibilizada no endereço eletrônico da Administradora;
- k) Autorizar o Fundo e a Administradora a praticar todos os atos necessários à implementação das matérias apresentadas nas deliberações acima;

Pauta Extraordinária

- l) Eleger os Membros Titulares e Suplentes do Comitê de Investimento do Fundo, indicados pelos Consultores com mandatos indeterminado, conforme disposto nos Artigos 28 e 29 do Regulamento do Fundo, conforme indicações abaixo:

Membro Titular:

Bolsa de Imóveis: Sr. Luiz Fernando Mendes Caldeira, inscrito no CPF/ME sob o nº 166.945.638-25

JVG: Sr. Fabio Luiz Jacob Jorge, inscrito no CPF/ME sob o nº 290.883.188-08

Membro Suplente

Bolsa de Imóveis: Sr. Luiz Carlos Mendes Caldeira, inscrito no CPF/ME nº 116.232.478-37

JVG: Sr. Paulo Jorge Neto, inscrito no CPF/ME nº 129.157.778-53

FII BII BTS – Contatos



E-MAIL

RI-VAM@bv.com.br



TELEFONE

+55 (11) 5171- 3750



ENDEREÇO

Av. Nações Unidas, 14.171 - Torre A - 11º Andar
04794-000 | São Paulo - SP | Brasil



Páginas na Rede Mundial

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV asset
www.bv.com.br

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações importantes ao investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM (“BV asset”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque/fundos-de-investimentos/fundos-estruturados/> Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou *Suitability* é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 horas.



¹Publicado no site www.standardandpoors.com, em junho de 2020.