

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 2017

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 2017 e de 2016

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstração do fluxo 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 sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba - FII ("Fundo"), que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes Notas Explicativas, incluindo o resumo das práticas contábeis.

Em nossa opinião, 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 2017, 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 "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.

### Ênfase

Reapresentação da demonstração dos fluxos de caixa

Conforme descrito na nota explicativa 2, em decorrência da classificação das cotas de fundos de investimento detidas pelo Fundo como caixa e equivalente de caixa, os valores referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 da demonstração dos fluxos de caixa, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentadas pela Administradora do Fundo como previsto no CPC 23 (Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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.

#### Valor justo da propriedade para investimento

O Fundo é detentor de propriedade para investimento que correspondem à 99,10% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas preparadas e revisadas pela Administração. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD). Devido a relevância desses investimentos, a complexidade dos cálculos, as mudanças que podem ocorrer nestas estimativas e premissas, bem como a utilização de especialistas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

#### Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado. 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 nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor justo atribuído a Propriedade para investimento.

#### **Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis**

A Administradora 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 Imobiliário 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 Administradora do Fundo 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 do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 do Fundo. 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 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, conseqüentemente, 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.

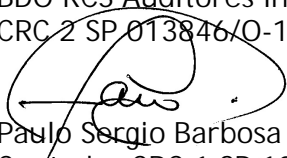


Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em 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 2018.



BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sergio Barbosa  
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

# Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

## Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Ativo	2017	% PL	2016	% PL
Circulante				
De natureza não imobiliária				
Cotas de Fundo de Investimento - ICVM 555	1.302	0,95	1.136	0,86
De natureza imobiliária				
Aluguéis a receber	-	-	765	0,58
	<u>1.302</u>	<u>0,95</u>	<u>1.901</u>	<u>1,44</u>
Não Circulante				
De natureza imobiliária				
Propriedades para investimento				
Imóveis para renda acabados	136.535	99,10	130.754	98,60
	<u>136.535</u>	<u>99,10</u>	<u>130.754</u>	<u>98,60</u>
Total do ativo	<u>137.837</u>	<u>100,05</u>	<u>132.655</u>	<u>100,04</u>
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante				
Taxa de administração a pagar	38	0,02	24	0,02
Taxa de Auditoria e Custódia	23	0,02	23	0,02
Outras contas a pagar	3	-	2	-
	<u>64</u>	<u>0,04</u>	<u>49</u>	<u>0,04</u>
Total do passivo	<u>64</u>	<u>0,04</u>	<u>49</u>	<u>0,04</u>
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	78.492	56,97	78.492	59,19
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	61.451	44,60	55.670	41,98
Rendimentos distribuídos	(39.217)	(28,45)	(32.110)	(24,21)
Reserva de Lucros	37.047	26,89	30.554	23,04
Total do patrimônio líquido	<u>137.773</u>	<u>100,01</u>	<u>132.606</u>	<u>100,00</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>137.837</u>	<u>100,05</u>	<u>132.655</u>	<u>100,04</u>

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

## Demonstração de resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)

Composição do resultado do exercício	2017	2016
Propriedades para investimento		
Receita de aluguéis	6.917	8.168
Ajuste ao valor justo	5.781	(12.219)
Resultado líquido de propriedades para investimento	12.698	(4.051)
Outros ativos financeiros		
Resultado de cotas de fundos de investimento	73	92
	73	92
Outras (despesas)/receitas	(497)	(510)
Despesa de taxa de administração	(312)	(307)
Despesa com auditoria e custódia	(118)	(114)
Taxa de Fiscalização CVM	(26)	(59)
Outras despesas	(41)	(30)
Resultado líquido do exercício	12.274	(4.469)
Quantidade de cotas	7.849.196	7.849.196
Lucro/(prejuízo) líquido por cota - R\$	1,56	(0,57)
Valor patrimonial da cota - R\$	17,552449	16,894291

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



# Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

## Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Ajuste a valor justo das Propriedades para Investimento	Rendimentos distribuídos	Reserva de Lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	78.492	67.889	(24.391)	22.804	144.794
Resultado do exercício	-	-	-	(4.469)	(4.469)
Ajuste ao valor justo	-	(12.219)	-	12.219	-
Rendimentos Distribuidos	-	-	(7.719)	-	(7.719)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>78.492</u>	<u>55.670</u>	<u>(32.110)</u>	<u>30.554</u>	<u>132.606</u>
Resultado do exercício	-	-	-	12.274	12.274
Ajuste ao valor justo	-	5.781	-	(5.781)	0
Rendimentos Distribuidos	-	-	(7.107)	-	(7.107)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>78.492</u>	<u>61.451</u>	<u>(39.217)</u>	<u>37.047</u>	<u>137.773</u>

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

## Demonstração do fluxo de caixa - Método Direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais

	<u>2017</u>	<u>2016</u> (Reapresentado)
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimentos de Aluguéis	7.682	8.144
Resultado de cotas de fundos de investimento	73	92
Pagamento de Taxa de Administração	(298)	(305)
Pagamento de Taxa da CVM	(27)	(59)
Pagamentos de Auditoria e Custódia	(118)	(130)
Pagamento de Outras Despesas	(39)	(13)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>7.273</b>	<b>7.729</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.107)	(7.719)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(7.107)</b>	<b>(7.719)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>166</b>	<b>10</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no início do exercício</b>	<b>1.136</b>	<b>1.126</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do exercício</b>	<b>1.302</b>	<b>1.136</b>

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

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

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba ("Fundo") iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O Fundo tem por objetivo o investimento no empreendimento denominado Polo Shopping Indaiatuba ("Empreendimento" ou "Ativo Alvo"), mediante o recebimento de renda ou ganho de capital decorrente da negociação de unidades que compõe o Empreendimento.

O Fundo é destinado a investidores em geral que tenham interesse em investimentos de longo prazo.

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 de tais ativos.

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 e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas em consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

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

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 2018.

## Reapresentação das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2016

A Administradora, no processo de elaboração das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em dezembro de 2017, revisou as informações referentes ao exercício findo em dezembro de 2016, divulgadas para fins comparativos, e concluiu que as cotas de fundos de investimento detidas pelo Fundo deveriam ser classificadas como caixa e equivalente de caixa. Dessa maneira, os saldos comparativos da Demonstração dos Fluxos de Caixa referente ao exercício findo em dezembro de 2016 estão sendo reapresentados da seguinte maneira:

<b>Demonstração do Fluxo de Caixa</b>	<b>Saldo Anteriormente divulgado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Saldo reapresentado</b>
<b><u>Fluxo de caixa das atividades operacionais</u></b>			
Recebimento de Aluguéis	8.144	-	8.144
Pagamento pela compra de TVM	(9.347)	9.347	-
Recebimento pela venda de TVM	8.304	(8.304)	-
Resultado de cotas de fundos de investimento	-	92	92
Pagamento de taxa de Administração	(305)	-	(305)
Pagamento de Taxa da CVM	(59)	-	(59)
Pagamento de Auditoria	(15)	15	-
Pagamento de Custódia de terceiros	(116)	116	-
Pagamento de Auditoria e Custódia	-	(130)	(130)
Pagamento de Outros Serviços	(13)	-	(13)
Caixa líquido das atividades Operacionais	<b>6.593</b>	<b>1.136</b>	<b>7.729</b>
Caixa líquido das atividades de financiamento	(7.719)	-	(7.719)
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(1.126)</b>	<b>1.136</b>	<b>10</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	1.126	-	1.126
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	-	1.136	1.136

### 3 Descrição das principais práticas contábeis

#### *a. Apuração do resultado*

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

#### *b. Classificação dos instrumentos financeiros*

##### I. Data de reconhecimento

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

## II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

## III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os títulos e valores mobiliários adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui títulos e valores mobiliários não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

## IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: títulos e valores mobiliários emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

### ***c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo***

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

#### ***d. Propriedades para investimento***

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo, contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

*e.*

#### ***f. Caixa e equivalentes 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 sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### ***g. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração***

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados a valor justo por meio do resultado); essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

#### ***h. Estimativa de julgamentos 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 contábeis.

As políticas contábeis descritas nas notas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre " Classificação dos instrumentos financeiros" e "Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo.

**i. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

**j. Lucro/ (Prejuízo) por cotas**

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

**k. Passivo circulante**

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

Cotas de fundo de investimentos - Nível 2

	2017		2016	
	R\$ mil	Qtde.	R\$ mil	Qtde.
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Referenciado DI	426	180.947	947	441.838
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	876	330.007	188	78.274
	<b>1.302</b>	<b>510.954</b>	<b>1.135</b>	<b>520.112</b>

Referem-se a cotas de Fundos de Investimento, as quais possuem liquidez diária e são prontamente conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

## 5 Aluguéis a receber e Receitas de aluguéis

Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 6.917 (R\$ 8.168 em 2016) está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis”.

## 6 Propriedades para investimento – Nível 3

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2017 é:

Descrição: Shopping Center  
Endereço: Alameda Filtros Mann, 670  
Cidade /UF: Indaiatuba / SP  
Área do Terreno: 108.538,37 m<sup>2</sup>  
Área Bruta Locável: 29.395,67 m<sup>2</sup>  
Área Total Construída: 43.995,53 m<sup>2</sup>  
Idade do Imóvel: 6 anos  
Valor Justo: 136.534

<b>Composição do imóvel:</b>	<b>2016</b>	<b>Movimentação</b>	<b>2017</b>
Imóveis em uso	73.490	-	73.490
Gastos com propriedades para investimento – ITBI (86,65%)	1.470	-	1.470
Gastos com propriedades para investimento - Registro	124	-	124
Ajuste a valor justo	55.670	5.781	61.451
<b>Total – imóvel para renda</b>	<b>130.754</b>	<b>5.781</b>	<b>136.535</b>

O Fundo não realizou aquisição ou venda de propriedades para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, sendo as movimentações dos exercícios decorrentes do registro dos ajustes a valor justo das referidas propriedades para investimento.

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Consult Soluções Patrimoniais. A Consult Soluções Empresariais é uma empresa de consultoria empresarial que envolve mapeamento de processos, tecnologia da informação e jurídica, com 10 anos de experiência visa fornecer soluções que inova os processos operacionais e administrativos de seus clientes.

Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado para a definição dos valores referenciais e indicadores, contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos de ciclo de implantação e ciclo operacional. Para o período de análise o Fluxo de caixa descontado abrangeu um horizonte de dez anos, Para a taxa de risco foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (NTN-B), fixando em 5,5% ao ano no momento atual e depois em 4,0% para o período residual. A taxa de retorno do mercado foi considerado o prêmio médio de 4,95% ao ano acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos e o nível de incertezas é classificado como médio/baixo, com um coeficiente de 1,72, existindo risco razoável de variação.



O laudo de avaliação foi embasado nas diretrizes nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

## **7 Gerenciamento de risco**

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo, são:

### **Mercado**

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

### **Crédito**

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

### **Liquidez**

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo. O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

## 8 Instrumentos financeiros de derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos nos exercícios.

## 9 Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Os rendimentos distribuídos no exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

	<b>2017</b>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b><u>7.274</u></b>
<b>95% dos resultados líquidos</b>	<b>6.910</b>
Rendimentos distribuídos	7.108

## 10 Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 dezembro de 2017 foi positiva em 3,90% (2016 – negativa em 8,42%).

## 11 Patrimônio líquido

### *a. Cotas de investimento*

Em 31 de dezembro de 2017 está composto por 7.849.196 cotas (7.849.196 cotas em 2016), com valor unitário de R\$ 17,552449 (R\$ 16.894291 em 2016), totalizando R\$ 137.773 (R\$ 132.606 em 2016). As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

As cotas do Fundo serão calculadas mensalmente, no último dia útil do mês, pelo Custodiante, por metodologia a ser definida e aprovada no Comitê de Investimento do Fundo. A metodologia será apresentada anualmente pela Administradora na primeira reunião do Comitê de Investimento de cada exercício do Fundo.

***b. Emissões, amortizações, resgates e distribuições de cotas***

As cotas da primeira emissão do Fundo, no montante de até R\$ 110.000 (cento e dez milhões de reais), equivalentes a 110.000.000 (cento e dez milhões) de cotas, no valor de R\$ 1,00 cada uma.

As cotas do Fundo poderão ser negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante a aprovação pelo Comitê de Investimento.

Após a primeira emissão, as cotas poderão ser negociadas por investidores em geral.

A emissão de novas cotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de emissão de novas cotas, seus valores individuais, para fins de emissão, subscrição, integralização e amortização serão calculados pela Administradora, levando em consideração a avaliação técnica do valor patrimonial ou de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo, conforme deliberado em Assembleia pelos cotistas, bem como as perspectivas futuras de rentabilidade do Fundo.

Não houve integralização de cotas nos exercícios de dezembro de 2017 e 2016.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

As cotas do Fundo somente serão resgatadas na sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia de Cotistas ou pela instituição da Administradora, nas hipóteses legais.

Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação das cotas do Fundos serão realizados, em regime de melhores esforços, pela Administradora, que poderá contratar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliá-las na distribuição das cotas do Fundo.

## **12 Tributação**

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 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, 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 nº 32 da referida Instrução Normativa, 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.

### 13 Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio. Trimestralmente, em até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e anualmente, após o prazo determinado pela legislação vigente, as demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do parecer do auditor independente e a demonstração do desempenho. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

### 14 Despesas administrativas

Encargos	2017		2016	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Despesa de taxa de administração	312	0,24%	307	0,21%
Despesa com auditoria e custódia	118	0,09%	114	0,08%
Taxa de Fiscalização CVM	26	0,02%	59	0,04%
Outras despesas	40	0,03%	30	0,02%
<b>Total</b>	<b>496</b>	<b>0,38%</b>	<b>510</b>	<b>0,35%</b>

### 15 Taxa de administração

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

	Patrimônio Líquido	Taxa de Administração Anual	Mínimo Mensal	Máximo Mensal
<b>1º ano</b>	Até R\$ 110.000	0,15%	R\$ 12	R\$ 14
<b>2º ano e anos subsequentes</b>	de R\$ 110.001 a R\$ 130.000	0,20%	R\$ 18	R\$ 20
	de R\$ 130.001 a R\$ 150.000	0,18%	R\$ 19	R\$ 20
	de R\$ 150.001 a R\$ 200.000	0,16%	R\$ 20	R\$ 25
	de R\$ 200.001 a R\$ 250.000	0,15%	R\$ 25	R\$ 29
	de R\$ 250.001 a R\$ 300.000	0,14%	R\$ 29	R\$ 30
	de R\$ 300.001 a R\$ 400.000	0,12%	R\$ 30	R\$ 37
	de R\$ 400.001 a R\$ 500.000	0,11%	R\$ 37	R\$ 42
de 500.001 em diante	0,10%	R\$ 42	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.

A despesa correspondente, no montante de R\$312 (em 2016 foi de R\$ 307), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Taxa de administração".

## **16 Serviços de Custódia, Administração e Gestão**

Os serviços de gestão, custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**17**

## **17 Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora**

O Fundo não possui títulos de emissão com empresas ligadas a Administradora/Gestora em 31 de dezembro de 2017.

## **18 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

## **19 Informações adicionais**

### ***Independência do auditor***

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, contratou a BDO RCS Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

## 20 Informações sobre transações com partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício conforme abaixo:

<b>Transação com parte relacionada</b>	<b>Total em estoque</b>	<b>Resultado</b>	<b>Parte relacionada</b>
Cotas de Fundos de Investimento	R\$ 1.302	R\$ 73	Administradora/Gestora

<b>Transação com parte relacionada</b>	<b>Total</b>	<b>Parte relacionada</b>
Taxa de Administração:	R\$ 312	Administradora/Gestora

\* \* \*

Robert John Van Dijk  
Diretor

Karen Miyazaki  
Contadora CRC 1SP26221/O-1