

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00
Administrado pela BV Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 03.384.738/0001-98

**Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
com Relatório dos Auditores
Independentes**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba ("Fundo"), administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2021 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, compreendendo as principais políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 2021 e 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 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (nota explicativa nº 6)

Principais assuntos de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui investimentos em ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 147.347 mil, que são mensurados pelo seu valor justo com base em laudos de avaliação econômico financeira, preparados por avaliador independente que utiliza, dentre outros dados e premissas, o método de fluxo de caixa descontado. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômica financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">– Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo, com base no fluxo de caixa descontado;– Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e– Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo;

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo naquela data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 24 de março de 2021, sem modificação.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

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

São Paulo, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ: 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2.021	% PL	2.020	% PL
Circulante					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras					
Fundos de Investimento ICVM 555	4	1.189	0,79	802	0,55
		1.189	0,79	802	0,55
De natureza imobiliária					
Aluguéis a receber	5	1.126	0,75	-	-
		1.126	0,75	-	-
Não Circulante					
Propriedade para Investimento					
Imóveis para renda acabados	6	147.347	98,49	146.214	99,49
		147.347	98,49	146.214	99,49
Total do ativo		149.662	100,03	147.016	100,04
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Auditoria e Custódia		53	0,03	54	0,04
Taxa de administração		21	0,01	21	0,01
Despesas diversas		29	0,02	30	0,02
		3	0,00	3	0,00
Total do passivo		53	0,03	54	0,04
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	11	149.609	100,00	146.962	100,00
Ajuste a valor justo		82.427	55,09	82.427	56,09
Rendimentos distribuídos		68.279	45,64	67.146	45,69
Reservas		(71.795)	(47,99)	(63.219)	(43,02)
		70.698	47,26	60.608	41,24
Total do passivo e do patrimônio líquido		149.662	100,03	147.016	100,04

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ: 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Propriedades para Investimento			
Receita de aluguel	5	10.652	4.687
Ajuste ao valor justo	6	1.133	(9.465)
Resultado líquido de propriedades de investimento		<u>11.785</u>	<u>(4.778)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>11.785</u>	<u>(4.778)</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com cotas de fundos de investimento		37	14
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>37</u>	<u>14</u>
Despesas operacionais			
Taxa de administração	14 e 15	(362)	(366)
Despesas com auditoria e custódia	14	(165)	(154)
Taxa de fiscalização	14	(24)	(24)
Outras despesas/receitas operacionais	14	(48)	(34)
		<u>(599)</u>	<u>(579)</u>
Resultado líquido do exercício		<u>11.223</u>	<u>(5.343)</u>
Quantidade de cotas		<u>8.071.897</u>	<u>8.071.897</u>
Lucro líquido por cota - R\$		<u>1,39</u>	<u>(0,66)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>18.5345</u>	<u>18,2066</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ: 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ:03.384.738/0001-98

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	Cotas de integralizadas	Ajuste a valor justo	Rendimentos distribuídos	Reserva de Lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	82.427	76.611	(57.110)	56.486	158.414
Resultado do exercício	-	-	-	(5.343)	(5.343)
Ajuste de imóveis a valor justo	-	(9.465)	-	9.465	-
Distribuição dos rendimentos	-	-	(6.109)	-	(6.109)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	82.427	67.146	(63.219)	60.608	146.962
Resultado do exercício	-	-	-	11.223	11.223
Ajuste de imóveis a valor justo	-	1.133	-	(1.133)	-
Distribuição dos rendimentos	-	-	(8.576)	-	(8.576)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	82.427	68.279	(71.795)	70.698	149.609

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ: 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Demonstrações dos fluxos de caixa Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	9.526	5.963
Resultado de contas de fundos de investimento	37	14
Pagamento de consultoria/avaliação de imóveis	(45)	(42)
Pagamento de taxa de administração	(348)	(348)
Pagamento de Taxa da CVM	(24)	(24)
Pagamento de auditoria e custódia	(169)	(158)
Outros pagamentos / recebimentos	(13)	1
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>8.963</u>	<u>5.406</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos de cotistas	(8.576)	(6.109)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(8.576)</u>	<u>(6.109)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>387</u>	<u>(704)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	802	1.506
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercício	1.189	802
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>387</u>	<u>(704)</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

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. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 31 de março de 2022.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Em 30 de março de 2022, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

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 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

b) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração-- Continuação

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: 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").

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

c) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo--Continuação

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) 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.

f) 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 financeiras.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

g) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 ativos 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 ativos 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.

h) 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.

i) Passivo circulante

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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

4. Aplicações financeiras

Cotas de fundos de investimentos - Nível 2

	2021		2020	
	R\$	Qtde.	R\$	Qtde.
BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento	118	41.941	-	-
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	1.071	336.577	-	-
BV Institucional Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento	-	-	802	165.338
	1.189	378.518	802	165.338

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. Receitas de aluguéis

Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes da propriedade para investimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o total das receitas com Aluguéis no montante de R\$ 10.652 (R\$ 4.687 em 2020) está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Propriedades para Investimento – Receita de Aluguel". A variação no saldo de receitas com aluguéis se deu por conta dos impactos da pandemia, conforme descrito na nota explicativa nº 19. O cenário no exercício findo em 2020 fez com que os Shoppings cedessem descontos aos logistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui saldo de aluguéis a receber no montante de R\$ 1.126. O Fundo não possuía saldo de aluguéis a receber em 2020.

6. Propriedades para investimento - Nível 3

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2021 é:

Propriedades para investimento--Continuação

Descrição: Shopping Center Indaiatuba situado na Alameda Filtros Mann, 670 - Indaiatuba no estado de São Paulo.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

Com área do Terreno: 108.538,37 m² Área Bruta Locável: 29.395,67 m² Área Total Construída: 49.424,41 m²
Idade do Imóvel: 9 anos - Valor Justo: 147.347

Área total locada: 33.179 m² / Área não locada: 2.755 m²

% de Vacância: 4,93% em 2021 / 5,85% em 2020

Participação do Fundo: 86,65%

Composição do imóvel:	2019	Movimentação	2020	Movimentação	2021
Imóveis em uso	73.490	-	73.490	-	73.490
Gastos com propriedades para investimento – ITBI (86,65%)	1.470	-	1.470	-	1.470
Gastos com propriedades para investimento – melhorias	3.984	-	3.984	-	3.984
Gastos com propriedades para investimento – Registro	124	-	124	-	124
Ajuste a valor justo	76.611	(9.465)	67.146	1.133	68.279
Total – imóvel para renda	155.679	(9.465)	146.214	1.133	147.347

O Fundo não realizou aquisição ou venda de propriedades para investimento nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, sendo as movimentações dos exercícios decorrentes do registro dos ajustes a valor justo das referidas propriedades para investimento no montante de R\$ 1.133.

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 11 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 3,8% 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 4,80% ao ano acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 4,00%. Foram consideradas as taxas de atratividade de investidores/empreendedores do mercado imobiliário e fixado o beta médio desalavancado de 0,80 para o momento atual em que o empreendimento já está operando e em função do padrão de risco específico verificado.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

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

6. 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 BV 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 BV 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 BV 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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

administrados pela BV DTVM Ltda.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

O Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, divulgou publicamente em 24 de dezembro de 2021, analisou recurso interposto por administrador de FII, contra decisão da Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE, que determinava o referido administrador que passasse a distribuir rendimentos aos cotistas somente quando o FII objeto de análise apresentasse lucro contábil (no exercício ou acumulado).

Por maioria, o Colegiado da CVM se manifestou no sentido de que: (i) caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento, seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado ao dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital; e (ii) há a possibilidade de no caso em que o valor a ser distribuído pelo FII seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, de a assembleia deliberar pela distribuição inferior ao montante calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo.

O Colegiado da CVM recebeu pedido de efeito suspensivo da decisão, o qual foi deferido em 1º de fevereiro de 2022. Com isso, os efeitos da decisão estão suspensos.

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

8. 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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

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:

Distribuição de rendimentos	2021	2020
Caixa líquido nas atividades operacionais nos exercícios	8.963	5.406
Base cálculo	8.963	5.406
Rendimento mínimo a distribuir no exercício - 95%	8.515	5.136
Rendimentos apropriados no exercício	8.576	6.109

Pagamento no exercício (valores brutos)

Rendimentos referentes a exercícios anteriores	-	-
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	8.576	6.109
Total pago no exercício	8.576	6.109
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	-	-

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Exercício	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
dez/21	8.576	8.071.897	1,06
dez/20	6.109	8.071.897	0,76

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

9. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 foram os seguintes:

Exercício	R\$	Valor da cota - R\$	Rentabilidade Acumulada %
31 de dezembro de 2021	147.702	18,53	1,80%
31 de dezembro de 2020	156.798	18,21	(7,23)%

A rentabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 desconsiderando o efeito das amortizações e distribuições de rendimentos foi de 3,34%.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2021 está composto por 8.071.897 cotas (8.071.897 cotas em 2020), com valor unitário de R\$ 18,534537 (R\$ 18,206601 em 2020), totalizando R\$ 149.609 (R\$ 146.962 em 2020). 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 definida e aprovada no Comitê de Investimento do Fundo. A metodologia é apresentada anualmente pela Administradora na primeira reunião do Comitê de Investimento de cada exercício do Fundo.

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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não ocorreu emissão de cotas.

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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não ocorreu amortização de cotas.

11. 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 (Fundos de Investimento) de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 35 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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

da legislação em vigor.

12. 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 financeiras 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.

13. Despesas administrativas

Encargos	2021		2020	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Despesa de taxa de administração	362	0,25%	366	0,23%
Despesa com auditoria e custódia	165	0,11%	154	0,10%
Taxa de Fiscalização CVM	24	0,02%	24	0,02%
Outras despesas	48	0,03%	34	0,02%
Total	599	0,41%	579	0,37%

14. Taxa de administração

A Administradora recebe, 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
1º ano	Até R\$ 110.000	0,15%	R\$ 12	R\$ 14
2º ano e anos subsequentes	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

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

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\$ 362 (R\$ 366 em 2020), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Taxa de administração".

15. Serviços de Custódia, Administração e Gestão

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

16. Demandas judiciais

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

17. Informações adicionais

Independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

18. 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:

Transação com parte relacionada	2021	Parte relacionada
BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento	118	Administradora/Gestora
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	1.071	Administradora/Gestora
Saldo a pagar de Taxa de Administração	29	Administradora/Gestora
Despesas com taxa de administração	362	Administradora/Gestora
Transação com parte relacionada	2020	Parte relacionada
BV Institucional Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento	802	Administradora/Gestora
Saldo a pagar de Taxa de Administração	30	Administradora/Gestora
Despesas com taxa de administração	366	Administradora/Gestora

19. Outros assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto da Covid-19, que é uma situação em rápida evolução e que vem, impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Essa situação pode ter um impacto adverso e contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderá trazer reflexos futuros na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota é divulgada diariamente ao mercado.

A administração e a gestão avaliam que até a presente data foram identificados os seguintes impactos nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

- i) Conforme fato relevante de 20 de março de 2020, seguindo as recomendações e orientações das autoridades públicas no combate ao COVID-19, o empreendimento Polo Shopping Indaiatuba, integrante da carteira do Fundo, suspendeu as atividades de lojas e alimentação a partir do 22 de março de 2020.
- ii) Conforme comunicado ao mercado de 01 de junho de 2020, o empreendimento Polo Shopping Indaiatuba, integrante da carteira do Fundo, reabriu a partir de 3 de junho de 2020, com horário reduzido de funcionamento.

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ nº 14.721.889/0001-00

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em R\$ mil, exceto o valor unitário das quotas)

A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao Covid-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

20. Eventos Subsequentes

Correspondem aos eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de autorização para a sua emissão. São compostos por:

- a) Eventos que originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que já existiam na data-base das demonstrações financeiras; e
- b) Eventos que não originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que não existiam na data base das demonstrações financeiras.

Não houve qualquer evento subsequente para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021.

* * *

Alexandre Zimath
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador - CRC 1SP-337647/O-4