



Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

com Relatório dos Auditores Independentes

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços 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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba (Fundo)** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período e exercício anteriores

As demonstrações financeiras relativas ao período de 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatórios datados 20 de setembro de 2022 e 31 de março de 2022, respectivamente, com opiniões sem modificações.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Propriedades para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por propriedades para investimentos, que estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 172.759 mil, correspondente a 99,90% do patrimônio líquido do Fundo. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando os saldos preliminares que tiveram o envolvimento de especialistas para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, comparando as mesmas com o relatório atual preparado;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que 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 governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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;
- Obtivemos 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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Concluímos 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;

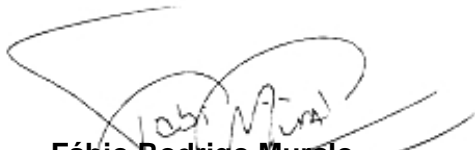
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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.

São Paulo, 30 de março de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba**CNPJ: 14.721.889/0001-00****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	1	0,00%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	1.989	1,15%	1.189	0,79%
Aluguéis a receber	6	-	0,00%	1.126	0,75%
		1.990	1,15%	2.315	1,55%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	7	172.759	99,90%	147.347	98,49%
		172.759	99,90%	147.347	98,49%
Total do ativo		174.749	101,05%	149.662	100,03%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	1.716	0,99%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão		22	0,01%	29	0,02%
Auditoria e custódia		62	0,04%	21	0,01%
Provisões e contas a pagar		12	0,01%	3	0,00%
		1.812	1,05%	53	0,03%
Total do passivo		1.812	1,05%	53	0,03%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		82.427	47,66%	82.427	55,09%
Reserva de lucros		90.510	52,34%	67.182	44,91%
Total do patrimônio líquido	11	172.937	100,00%	149.609	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		174.749	101,05%	149.662	100,03%

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 BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações dos resultados dos períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	01/05/2022 a 31/12/2022	01/01/2022 a 29/04/2022	31/12/2021
Receitas de propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis	6	10.458	5.267	10.652
		10.458	5.267	10.652
Propriedades para investimento				
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	25.412	-	1.133
		25.412	-	1.133
Resultado líquido de propriedades para investimento		35.870	5.267	11.785
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	100	37	37
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(22)	-	-
		78	37	37
Receitas (despesas) operacionais				
Despesa de consultoria	13	(23)	-	-
Despesas de auditoria e custódia	13	(73)	(145)	(165)
Despesas com serviços advocatícios		-	(16)	-
Taxa de administração e gestão	9 e 13	(181)	(121)	(362)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(20)	-	(24)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	3	(17)	(48)
		(294)	(299)	(599)
Lucro líquido do exercício/período		35.654	5.005	11.223
Quantidade de cotas em circulação		8.071.897	8.071.897	8.071.897
Lucro por cota - R\$		4,42	0,62	1,39
Valor patrimonial da cota - R\$		21,42	18,6	18,53

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 BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2020 (reclassificado)		82.427	64.535	146.962
Resultado do exercício		-	11.223	11.223
Distribuição de rendimentos	10	-	(8.576)	(8.576)
Em 31 de dezembro de 2021 (reclassificado)		82.427	67.182	149.609
Resultado do período		-	5.005	5.005
Distribuição de rendimentos	10	-	(4.745)	(4.745)
Em 29 de abril de 2022 (reclassificado)		82.427	67.442	149.869
Resultado do período		-	35.654	35.654
Distribuição de rendimentos	10	-	(12.586)	(12.586)
Em 31 de dezembro de 2022		82.427	90.510	172.937

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 BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais

	<u>01/05/2022</u> <u>a 31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u> <u>a 29/04/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	11.668	5.183	9.526
Rendimentos de renda fixa	78	37	37
Pagamento de despesas de consultoria	(2)	(5)	(45)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(158)	(145)	(348)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	-	(24)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(21)	(152)	(169)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(4)	(43)	(13)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>11.541</u>	<u>4.875</u>	<u>8.963</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos	1.716	(4.745)	(8.576)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>1.716</u>	<u>(4.745)</u>	<u>(8.576)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	13.257	130	387
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	1.319	1.189	802
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	<u>14.576</u>	<u>1.319</u>	<u>1.189</u>

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

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 28 de novembro de 2012 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 19 de dezembro de 2012.

O Fundo tem por objeto proporcionar aos titulares de suas cotas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento no empreendimento imobiliário denominado Polo Shopping Indaiatuba, localizado no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo.

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

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM nº. 248/96.

As demonstrações financeiras para o período de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2023.

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

2.1. Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 reclassificadas

Foram realizadas reclassificações nas demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021 em relação a anteriormente publicada, para uma melhor apresentação e comparabilidade dos saldos.

3. Principais práticas contábeis

Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. 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: Caixa e equivalentes de caixas

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.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos 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 e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Propriedades para investimentos

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

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.5. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.7. Estimativas e 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 considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8. Lucro por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

4. Riscos associados ao Fundo

Riscos relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral: As atividades do Fundo e do Empreendimento são realizadas exclusivamente no mercado nacional e, portanto, sua atuação está intimamente adstrita às políticas governamentais deste país que podem influenciar de forma significativa nos rendimentos do Empreendimento e, conseqüentemente, do Fundo e de seus Cotistas. Diversos fatores e instrumentos econômicos são conduzidos pelo governo, por meio de fixação de políticas econômicas. Como exemplo de instrumentos conduzidos pelo governo, temos a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros, normalmente elevadas, além de necessitar que o governo mantenha a sua credibilidade por meio de implantação e fomento de políticas públicas apropriadas a tais investidores.

Risco Institucional: A economia brasileira apresentou diversos ajustes desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras, as quais, em princípio, têm dotado o país de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos a ganhos de capital dos

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras dos instrumentos utilizados no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Investidor deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais do governo. O comportamento negativo da economia brasileira, resultante de fatores internos ou externos, pode resultar – e normalmente resulta – em oscilações negativas também no mercado imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas. A redução do poder aquisitivo das famílias e a falta de segurança para a continuidade de investimentos no setor podem colocar em risco a continuidade do Empreendimento.

Riscos relacionados à pandemia de COVID-19: O surto de Coronavírus (“COVID-19”) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, a pandemia de COVID-19 pode resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio, inclusive de shopping centers, e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários do Empreendimento, e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos associados ao investimento em cotas

Risco relacionado à liquidez: Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações das Unidades Autônomas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos Locatários das Unidades Autônomas. Assim, por todo tempo em que as Unidades Autônomas estiverem locadas, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos Locatários.

Riscos associados ao investimento no Fundo

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos: Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pelo Empreendimento, ou por direitos relacionados ao Empreendimento, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

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

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

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

Riscos relativos às despesas do Fundo

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de condômino do Empreendimento, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários das Unidades Autônomas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. O Fundo poderá arcar com as despesas das Unidades Autônomas vacantes.

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

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

Riscos de Derivativos: O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo,

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

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

Risco associados ao investimento no empreendimento

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

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

Riscos relativos à atividade comercial: É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo,

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações do Empreendimento depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. O desempenho do Empreendimento depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores. Os resultados operacionais e o volume de vendas do Empreendimento podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, abertura de novos shopping centers competitivos em relação ao Empreendimento e o fechamento ou queda de atratividade das lojas do Empreendimento. Uma redução no movimento do Empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do Empreendimento e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios do Empreendimento, situação financeira e resultado operacional, tendo em vista que grande parte das suas receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising. Parcela do aumento das receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do Empreendimento. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para o Empreendimento.

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

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

Risco de Vacância: O Consultor Imobiliário poderá não ter sucesso na prospecção de locatários suficientes para ocupar todas as Unidades Autônomas integrantes do Imóvel Alvo, sendo que, neste caso, a rentabilidade do Fundo poderá ser reduzida tendo em vista o recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das Unidades Autônomas, bem como os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

condomínio e tributos, dentre outros, das Unidades Autônomas não locadas, os quais são atribuídos aos locatários das Unidades Autônomas quando estas estão locadas.

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

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

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

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

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

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da instituição que prestar a escrituração das cotas do Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros: O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários, como shopping centers, cuja administração de tais

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Risco quanto às Receitas de Locação: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Riscos setoriais

Risco de Vacância: Tendo em vista que o Fundo poderá investir recursos em empreendimentos do setor de shopping centers, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Risco decorrente do resultado de vendas: O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no movimento do shopping center como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos shopping centers, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no shopping center investido pelo Fundo.

Risco da alta competitividade no setor de shopping center no Brasil: O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

Demais Riscos: O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

5. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de dezembro de 2022

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo Contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Depósitos bancários à vista		1	0,00%
FI RF BRL Referenciado DI LP	BRL Trust DTVM S/A	1.989	1,15%
		1.990	1,15%

31 de dezembro de 2021

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo Contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI FI	Votorantim Asset	118	0,08%
BV Soberano Renda Fixa FI	Votorantim Asset	1.071	0,72%
		1.189	0,80%

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio aberto, classificado como "Renda Fixa - Referenciado DI", com prazo de duração indeterminado, que será regido pelo presente regulamento, pela Instrução nº 555 da Comissão de Valores Mobiliários, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. - O fundo busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

Exercício/período

Receita de cotas de fundo de renda fixa

De 01.05.2022 a 31.12.2022	100
De 01.01.2022 a 29.04.2022	37
Em 31.12.2021	37

6. Receita de aluguéis

Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes da propriedade para

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

investimento.

<u>Exercício/período</u>	<u>Receita de Aluguel</u>
De 01.05.2022 a 31.12.2022	10.458
De 01.01.2022 a 29.04.2022	5.267
Em 31.12.2021	10.652

O Fundo não possuía saldo de aluguéis a receber em 2022. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui saldo de aluguéis a receber no montante de R\$ 1.126.

7. Propriedades para investimentos

Shopping Center Indaiatuba

Localização: Alameda Filtros Mann, 670 - Indaiatuba no estado de São Paulo;

Área do terreno: 120.738,00 m² (2021 - 108.538,37 m²);

Área Bruta Locável: 35.976,79 m² (2021 - 29.395,67 m²);

Área Total Construída: 49.424,41 m² (2021 - 9.424,41 m²);

Idade do Imóvel: 11 anos (2021 - 9 anos);

Valor Justo: R\$ 172.759 (2021 – R\$ 147.347);

Área total locada: 33,179 m²

Área não locada: 2.755 m²

% de Vacância: 4,46% (2021 – 4,93%)

Participação do Fundo: 86,65%

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, está descrita a seguir:

<u>Composição do imóvel:</u>	<u>31/12/2021 a 31/12/2022</u>
Saldo inicial de propriedades para investimento	147.347
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	25.412
Saldo final de propriedades para investimento	172.759

<u>Composição do imóvel:</u>	<u>31/12/2020 a 31/12/2021</u>
Saldo inicial de propriedades para investimento	146.214
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	1.133
Saldo final de propriedades para investimento	147.347

O Fundo não realizou aquisição ou venda de propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, sendo as movimentações dos exercícios decorrentes do registro dos ajustes a valor justo das referidas propriedades para investimento no montante de R\$ 25.412 (2021 - R\$ 1.133).

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 parâmetro de títulos do tesouro nacional (NTN-B), em 4,0% para o período residual. A taxa de retorno do mercado foi considerada 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 agora e depois estabilizada em 5,47% (2021 - 4,00%). Foram consideradas as taxas de atratividade de investidores/empreendedores do mercado imobiliário e fixado o beta médio desalavancado de 0,70 (2021 – 0,8) para o momento atual em que o empreendimento já está operando e em função do padrão de risco específico verificado.

8. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

Emissão

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), é utilizado o valor da cota do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

As cotas emitidas pelo Fundo podem ser registradas para negociação no SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Integralização

A integralização das cotas deve ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472,

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

conforme previsto em cada boletim de subscrição. No ato da integralização, o cotista recebe comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve integralização de cotas.

Resgate de cotas

Não há resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por assembleia geral de cotista.

9. Remuneração da administração

Taxa de administração

A Administradora receberá, pelos serviços de administração, custódia, tesouraria, controladoria, processamento, escrituração das cotas e gestão do Fundo, um percentual sobre o patrimônio líquido do Fundo à título de taxa de administração, de acordo com a tabela abaixo:

Serviços	Remuneração		
	Patrimônio líquido estimado	Taxa de serviço sobre o patrimônio líquido (a.a)	Valor mínimo mensal
Administração, controladoria, custódia, gestão e escrituração	Até R\$ 130.000	0,17%	R\$ 20
	De R\$ 130.000 até R\$ 150.000	0,16%	R\$ 22,5
	A partir de R\$ 200.000	0,15%	R\$ 25

Não obstante o acima disposto, os valores mínimos mensais da taxa de administração, bem como a remuneração dos consultores imobiliários prevista no parágrafo único do artigo 16, serão atualizados positivamente e anualmente de acordo com a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. A variação acumulada inicia-se se na data de início da prestação de serviços pela administradora, 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.

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

O reconhecimento de despesas com taxa de administração está representado abaixo:

<u>Exercício/período</u>	<u>Despesas com taxa de administração</u>
De 01.05.2022 a 31.12.2022	181
De 01.01.2022 a 29.04.2022	121
Em 31.12.2021	362

10. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

No período de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022, houve distribuição de rendimento aos cotistas conforme demonstrado no quadro a seguir:

Rendimentos	2.022
Lucro líquido do período	40.659
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(25.412)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	97
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	15.344
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	1.987
(-) Parcela dos rendimentos retidos	1.987
Rendimentos apropriados	17.331
Rendimentos a distribuir	(1.716)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	15.615
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	112,95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	1.987

No período de 01 de janeiro de 2022 a 29 de abril de 2022 (data de transferência da administração) e exercício em 31 de dezembro de 2021 houve distribuição de rendimentos a cotistas conforme demonstrado no quadro a seguir:

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Distribuição de rendimentos	01/01/2021 a 29/04/2022	2021
Caixa líquido nas atividades operacionais nos exercícios	4.875	8.963
Base cálculo	4.875	8.963
Rendimento mínimo a distribuir no exercício - 95%	4.631	8.515
Rendimentos apropriados no exercício	4.745	8.576
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	4.745	8.576
Total pago no exercício	4.745	8.576

Em 31 de dezembro de 2022, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) é representado pelo quadro a seguir:

<u>Exercício/período</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Quantidade média de cotas</u>	<u>Distribuição sobre a quantidade média de cotas</u>
De 01.05.2022 a 31.12.2022	12.586	8.071.897	R\$ 1,56
De 01.01.2022 a 29.04.2022	4.745	8.071.897	R\$ 0,59
Em 31.12.2021	8.576	8.071.897	R\$ 1,06

11. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 8.071.897 cotas (8.071.897 cotas em 2021), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 21,424508 (R\$ 18,534537 em 31 de dezembro de 2021).

Não houve pagamento de amortizações de cotas nos exercícios.

12. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) é demonstrada pelo quadro a seguir:

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Exercício/período	Rentabilidade
De 01.05.2022 a 31.12.2022	23,58%
De 01.01.2022 a 29.04.2022	0,17%
Em 31.12.2021	1,80%

13. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	De 01/05/2022 a 31/12/2022		De 01/01/2022 a 29/04/2022		31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	(73)	-0,05%	(145)	0,10%	(165)	-0,24%
Despesas de IR s/ resgates de títulos de renda fixa	(22)	-0,01%	-	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	(181)	-0,12%	(121)	0,08%	(362)	-0,52%
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	-0,01%	-	0,00%	(24)	-0,03%
Despesas com serviços advocatícios	-	0,00%	(16)	0,01%	-	-
Despesa de consultoria	(23)	-0,02%	-	0,00%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	3	0,00%	(17)	0,01%	(48)	-0,07%
	(316)	-0,21%	(299)	0,20%	(599)	-0,86%

Patrimônio líquido médio no período de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 148.091. Para o período de 01 de janeiro a 29 de abril de 2022 e exercício em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 149.782 e R\$ 147.702, respectivamente.

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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,

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

artigo 40 da IN 1.585. Investidores estrangeiros.

15. Demandas judiciais

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

16. Custódia dos ativos integrantes da carteira

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do fundo de investimento estão registrados e custodiados na [B]³ Brasil Bolsa e Balcão. As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelo administrador do respectivo Fundo.

17. Partes Relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	297
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	5

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração e gestão	BV DTVM Ltda.	Administradora/ gestora	362

18. Demonstrativo ao 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 mensurado 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

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia 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 2.

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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.989	-	1.989
Propriedades para investimento	-	-	172.759	172.759
Total do ativo	-	1.989	172.759	174.748

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.189	-	1.189
Propriedades para investimento	-	-	147.347	147.347
Total do ativo	-	1.189	147.347	148.536

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Alterações estatutárias

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 25 de novembro de 2022, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- Aprovação da substituição do atual consultor imobiliário Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.913.697/0001-42,

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

pela BIMI Consultoria Ltda., com sede na cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo, na Alameda Filtros Mann, nº 670, Sala da Administração, Jardim Tropical, CEP 13.344-380, inscrita no CNPJ/ME sob o nº12.148.506/0001-21 representada pelos seus diretores, Luiz Fernando Mendes Caldeira e Luiz Carlos Mendes Caldeira.

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 22 de abril de 2022, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- a) a substituição da Administradora, como administradora do Fundo, bem como prestadora dos serviços de tesouraria, controle, processamento, escrituração da emissão das cotas do Fundo pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários (“Nova Administradora”), com efeitos a partir da abertura do mercado do dia 02 de maio de 2022 (“Data de Transferência”);
- b) a substituição da Jorge’s Administração Patrimonial Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.836.779/0001-91, como consultora imobiliária do Fundo, pela JVG Administração e Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.490.209/0002-76 (“JVG”);
- c) a contratação, pela Nova Administradora, da BRL Trust Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ nº 23.025.053/0001-62, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, como responsável pela gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo (“Gestora”).

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, registre-se que a Administração, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

22. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

Polo Shopping Indaiatuba - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.721.889/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 01 de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e 01 de janeiro de 2022 a 30 de abril de 2022 (data da transferência da Administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

23. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2022 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011/O-5

Danilo Christófaró Barbieri
Diretor responsável