

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
POLO SHOPPING INDAIATUBA  
(CNPJ 14.721.889/0001-00)  
(ADMINISTRADO PELA VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA  
(ADMINISTRADO PELA VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA  
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013**

**CONTEÚDO**

Relatório dos auditores independentes	2 - 3
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração do fluxo de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8 - 27

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

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

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa correspondente ao exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Opinião

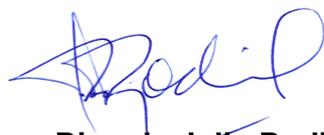
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba em 31 de dezembro de 2013 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa correspondente ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de Investimento Imobiliário.

### Outros assuntos

#### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referentes ao período de 19 a 31 de dezembro de 2012, apresentada para fins de comparação, não foram examinadas por nós nem por outros auditores independentes. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

São Paulo, 20 de março de 2014.



**Ricardo Julio Rodil**  
Contador – CRC-1SP111444/O-1  
**Baker Tilly Brasil Auditores Independentes S/S**  
CRC-2SP016754/O-1

## Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

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

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais

<b>ATIVO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
		(não auditado)
<b>Circulante</b>	<b>834</b>	<b>79.017</b>
<b>Ativos Financeiros</b>	<b>113</b>	<b>79.017</b>
De natureza não imobiliária	113	1.608
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409	113	1.608
De natureza imobiliária	-	77.409
Cotas de empresas fechadas	-	77.409
<b>Contas a receber de aluguéis</b>	<b>721</b>	<b>-</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>185.171</b>	<b>-</b>
<b>Investimento</b>	<b>185.171</b>	<b>-</b>
Propriedade para investimento	185.171	-
Imóveis acabados	185.171	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>186.005</b>	<b>79.017</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
		(não auditado)
<b>Circulante</b>	<b>10</b>	<b>14</b>
Taxa de administração	6	-
Demais valores a pagar	4	14
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>10</b>	<b>14</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>Cotas</b>	<b>78.492</b>	<b>78.492</b>
Cotas integralizadas no período/exercício	78.492	78.492
<b>Lucro / Prejuízo acumulado</b>	<b>107.503</b>	<b>511</b>
<b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>185.995</b>	<b>79.003</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>186.005</b>	<b>79.017</b>

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

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

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e do período de 19 a 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais

	<u>31/12/2013</u>	<u>19 a 31 de dezembro de 2012</u> (não auditado)
<b>Propriedades para investimento</b>		
Receita de aluguéis	8.480	-
Ajuste ao valor justo	110.087	-
<b>Resultado líquido das propriedades para investimento</b>	<u>118.567</u>	<u>-</u>
Ações de Cias fechadas -	<u>(3.919)</u>	<u>524</u>
Resultado na equivalência patrimonial	(3.919)	524
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<u>(3.919)</u>	<u>524</u>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		
Cotas de fundos de investimento - ICVM409	<u>23</u>	<u>1</u>
Ajuste ao valor justo	23	1
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<u>23</u>	<u>1</u>
<b>Outras receitas e despesas</b>		
Despesas com taxa de administração	(138)	(12)
Despesas com serviços técnicos especializados	(31)	-
Despesas com serviços de custódia	(58)	-
Despesas com custódia de títulos	(13)	(2)
Outras receitas e despesas	(14)	-
<b>Resultado líquido de outras receitas e despesas</b>	<u>(254)</u>	<u>(14)</u>
<b>Resultado líquido do período/exercício</b>	<u>114.417</u>	<u>511</u>

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

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

Demonstração da mutação do patrimônio líquido dos exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e do período de 19 a 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais

	<u>Cotas de investimentos Integralizadas</u>	<u>Lucro Acumulado</u>	<u>Total</u>
Integralização inicial de cotas	78.492		78.492
Lucro líquido do período		511	511
<b>Em 31 de dezembro de 2012 (não auditado)</b>	<b><u>78.492</u></b>	<b><u>511</u></b>	<b><u>79.003</u></b>
Distribuição de rendimentos	-	(7.425)	(7.425)
Lucro líquido do exercício	-	114.417	114.417
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<b><u>78.492</u></b>	<b><u>107.503</u></b>	<b><u>185.995</u></b>

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e do período de 19 a 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais

	<u>31/12/2013</u>	<u>19 a 31 de dezembro de 2012</u> (não auditado)
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	7.759	-
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	(7.978)	(1.083)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	9.496	-
Pagamento de despesas com taxa de administração e performance	(144)	-
Pagamento de outras despesas administrativas	(27)	-
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(87)	-
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<u><b>9.019</b></u>	<u><b>(1.083)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(1.594)	-
Compra de ações de Cias. fechadas	-	(77.409)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos</b>	<u><b>(1.594)</b></u>	<u><b>(77.409)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	-	78.492
Rendimentos distribuídos	(7.425)	-
<b>Caixa líquido (consumido) gerado nas atividades de financiamento</b>	<u><b>(7.425)</b></u>	<u><b>78.492</b></u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período</b>	<u><u><b>-</b></u></u>	<u><u><b>-</b></u></u>

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

# **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba (Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**  
Em milhares de reais

---

## **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2012, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários -CVM em 18 de agosto de 2010 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 24 de setembro de 2010.

O Fundo destina-se a investidores qualificados, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários, que deverão integralizar o equivalente a tais valores em (i) cotas da SPE; (ii) bens imóveis; ou (iii) moeda corrente nacional (a “Primeira Emissão”).

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

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

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

## **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

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 exercício 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.

**3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração**

**a) Apuração do resultado**

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

**b) Classificação dos instrumentos financeiros**

**I. Data de reconhecimento**

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

**II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

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

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

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

**(d) Propriedades para investimento**

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

**(e) Estimativa de julgamentos contábeis críticos**

- Valor justo dos instrumentos financeiros e dos imóveis para renda: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores e dos imóveis para renda, 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.

- Valor justo das propriedades para investimento: conforme na nota 3(d), 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 de fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente.

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

**(f) Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40, aprovado pela Deliberação CVM nº 684/12, e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

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

**(g) Passivo circulante**

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

**4. Riscos**

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o Gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Dentre os fatores de risco a que o Fundo pode estar sujeito, destacam-se os seguintes:

**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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba (Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

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 e ganhos de capital dos 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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba (Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

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 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, observado que o adquirente deverá ser um investidor qualificado, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o 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 lhes 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

- **Riscos do não pagamento do prêmio de locação:** em que pese o comprometimento da incorporadora com o pagamento do prêmio de locação aos cotistas do fundo a partir da data da concessão do registro de funcionamento do fundo pela CVM, os cotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da incorporadora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos cotistas.

***Riscos associados ao investimento no fundo***

- **Riscos do fundo não captar a totalidade dos recursos:** antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no fundo, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste regulamento, e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do fundo, e, aos fatores de risco relativos ao fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas do fundo, fazendo com que o fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.
- **Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos:** apesar de o fundo ter sua carteira de investimentos composta pelas unidades autônomas, ou por direitos relacionados às unidades autônomas, 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**  
Em milhares de reais

---

- **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, 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

- **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo fundo, não sendo devida pelo fundo, pela administradora, pela gestora e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

***Riscos associados ao investimento no empreendimento***

- **Risco de crédito do incorporador:** embora a incorporação do empreendimento tenha sido submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, os cotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da incorporadora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos cotistas.
- **Risco de atraso na entrega do empreendimento por culpa do construtor:** o construtor do empreendimento pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos ao empreendimento. Embora a incorporadora tenha se obrigado, por meio do instrumento particular de pagamento do prêmio de locação, a pagar o prêmio de locação ao fundo, em benefício dos cotistas, até a data da entrega do auto de conclusão “habite-se” do empreendimento, o alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos poderá aumentar a exposição do fundo e dos cotistas ao risco de crédito da incorporadora.
- **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 no regulamento.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba (Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

- **Riscos de engenharia e de construção na obra do empreendimento:** a construção do empreendimento a ser custeada parcialmente pelo fundo, com recursos advindos também da emissão de cotas, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do empreendimento. Exigências legais decorrentes de leis ambientais, de trânsito e etc. Podem acarretar atrasos na inauguração do empreendimento, inclusive por falta de expedição do “habite-se” por parte da municipalidade, além de fazer com que se incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de exploração comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais do empreendimento.
- **Riscos relativos à atividade comercial:** é característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações do empreendimento depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. O desempenho do empreendimento depende, em grande parte, do volume de vendas das lojas, assim como da capacidade dos lojistas em gerar movimento de consumidores. Os resultados operacionais e o volume de vendas do empreendimento podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como, entre outros, declínio econômico, abertura de novos shopping centers competitivos em relação ao empreendimento e o fechamento ou queda de atratividade das lojas do empreendimento.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba (Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

Uma redução no movimento do empreendimento como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do empreendimento e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios do empreendimento, situação financeira e resultado operacional, tendo em vista que grande parte das suas receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising. Parcela do aumento das receitas e lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do empreendimento. Uma queda na demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias brasileira e global pode resultar em uma redução das receitas dos lojistas, e, conseqüentemente, causar um efeito adverso para o empreendimento.

• **Riscos relativos às receitas e despesas projetadas do empreendimento:**

as receitas e despesas do empreendimento, assim como da construção, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a:

- Depreciação do investimento: como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco de 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.

## Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba (Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais

---

- **Risco de vacância:** o consultor imobiliário poderá não ter sucesso na prospecção de locatários suficientes para ocupar todas as unidades autônomas integrantes do imóvel alvo, sendo que, neste caso, a rentabilidade do fundo poderá ser reduzida tendo em vista o recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das unidades autônomas, bem como os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outros, das unidades autônomas não locadas, os quais são atribuídos aos locatários das unidades autônomas quando estas estão locadas.
- **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.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba (Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

- **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, do escriturador ou do fundo garantidor de créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.
- **Demais riscos:** o fundo e o empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

## **5. Aplicações financeiras**

São apresentadas por:

### **(I) - de natureza não imobiliária**

Cotas de fundos de investimento: Nível 2

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na Demonstração do Resultado em "Cotas de Fundos de Investimento – Valorização a preço de mercado", pelo seu valor líquido.

Em 31 de dezembro de 2013, as cotas de fundos de investimento estão compostas por cotas do Fundo de Investimento Votorantim Soberano Referenciado DI no montante de R\$ 113. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

**(II) - de natureza imobiliária**

**Propriedades para investimento**

**Descrição do empreendimento: Nível 3**

Imóvel: Centro Comercial Polo Shopping Indaiatuba

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

Data de Aquisição: 07 de janeiro de 2013

Metragem: 43.995,53 m<sup>2</sup>

Estágio: Concluído

**Composição do imóvel:**

Imóveis em uso	73.490
Gastos com propriedade para investimento- ITBI (86,65%)	1.470
Gastos com propriedade para investimento- Registro	124
Ajuste a valor justo	110.087
<b>Saldo do imóvel para renda</b>	<b>185.171</b>

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

Em 31 de dezembro de 2013, o valor justo do imóvel está suportado, por laudo de avaliação, elaborado em dezembro de 2013, pela Colliers International do Brasil.

Para a constituição do laudo de avaliação, foi utilizada uma taxa de desconto de 10,5% e a taxa de terminal CAP média é de 8,5%, as quais constituídas baseadas por um investimento de baixa risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato, o atual estado de maturidade do empreendimento, os atuais preços de locação praticados no empreendimento.

**6. Emissões e amortizações**

**a. Emissões de cotas**

A primeira emissão foi composta por 67.714.166 cotas, com valor de R\$ 1,00 por cota, totalizando R\$ 67.714. Na segunda emissão foram emitidas 10.777.800 cotas a R\$ 1,00 cada totalizando R\$ 10.778.

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

**b. Amortizações de cotas**

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo. As Cotas deverão ser liquidadas na sua data de vencimento.

**7. Taxa de administração**

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

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

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

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

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

**8. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo observará a seguinte política de destinação dos resultados apurados:

O Fundo distribuirá aos cotistas (ou aos usufrutuários das Cotas, observada a possibilidade de as Cotas serem gravadas com usufruto com reserva de poderes econômicos, dentre outros) no dia 15 de cada mês calendário ou no dia útil imediatamente anterior caso dia 15 não for dia útil, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento das receitas de locação, arrendamento ou venda dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos financeiros, deduzido das despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi pago aos cotistas o montante de R\$ 7.425.

**9. Negociação das cotas**

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

**10. Serviços de custódia e tesouraria**

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, são prestados pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., de acordo com as normas legais e regulamentares.

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**  
Em milhares de reais

---

A gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor é realizada pela Administradora do Fundo, Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e pelo Banco Votorantim S.A.

**11. Divulgação das informações**

A Administradora divulga as informações do fundo no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM):

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) o balancete semestral;

b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e

c) o parecer do auditor independente.

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba**  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais

## 12. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo no exercício, estão demonstrados abaixo:

<b>Data-base</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>% de Rentabilidade do Fundo</b>
31 de dezembro de 2013	76.410	2,3696	135,43

## 13. Encargos debitados ao Fundo

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

<b><u>Encargos</u></b>	<b>2013</b>		<b>2012</b>	
	<b><u>Valor</u></b>	<b><u>%</u></b>	<b><u>Valor</u></b>	<b><u>%</u></b>
Remuneração da administração	138	0,18	12	0,02
Taxa de fiscalização – CVM	11	0,01	-	0,00
Prestação de serviços de custódia	58	0,07	-	0,00
Custodia de títulos	13	0,02	2	0,00
Serviços técnicos especializados	32	0,04	-	0,00
Outras despesas administrativas	2	0,00	-	0,00
	<b><u>254</u></b>	<b><u>0,33</u></b>	<b><u>14</u></b>	<b><u>0,02</u></b>

## 14. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de Imposto de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 05 de abril de 2011, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

**Fundo de Investimento Imobiliário Polo Shopping Indaiatuba  
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras nos exercícios  
findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

Em milhares de reais

---

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

**15. Demandas judiciais**

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

**16. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas.

**17. Outras informações**

**a) Contrato de prestação de serviço de auditoria**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, contratou a Baker Tilly Brasil Auditores Independentes S/S somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**b) Dação de pagamento**

Em 07 de janeiro de 2013 foi efetuado uma dação em pagamento da BI Mall Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("BI Mall"). Esta empresa tinha como objetivo principal promover a construção, incorporação e posterior exploração do shopping center denominado Polo Shopping Indaiatuba ("Empreendimento") no valor de R\$ 84.813, na proporção de 13,35% para a Bolsa de Imóveis Desenvolvimento Imobiliário Ltda., e 86,65% para o Fundo. A dação em pagamento ocorreu devido ao processo de extinção da BI Mall. O imóvel passou a pertencer ao portfólio da carteira do Fundo, sendo avaliado com base em balanço de 31 de dezembro de 2012. Dado que o processo de extinção da BI Mall ainda não foi finalizado, a dação em pagamento gerou um prejuízo contábil de R\$ 2.325 para o Fundo.

\* \* \*