

# FII Polo Shopping Indaiatuba

Assembleia Geral

Abril/2015

Inovação



**Votorantim**

**Wealth Management**

# FII Polo Shopping Indaiatuba

## Assembleia Geral - Agenda

- (i) Examinar e aprovar as demonstrações contábeis auditadas referentes ao exercício encerrado em 31/12/2014.
- (ii) Aprovar a metodologia de cálculo da distribuição de rendimentos.

## Sumário Executivo

- Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras:

- a. Auditor: Baker Tilly Brasil Auditores e Consultores

- b. 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 2014 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.

## Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	31/12/14	31/12/13
<b>CIRCULANTE</b>	<b>2.078</b>	<b>834</b>
Títulos e valores mobiliários	945	113
Títulos de renda fixa	945	113
Contas a receber de aluguéis	1.133	721
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>160.822</b>	<b>185.171</b>
<b>INVESTIMENTO</b>	<b>160.822</b>	<b>185.171</b>
Propriedades para Investimento	160.822	185.171
Imóveis acabados	160.822	185.171
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>162.900</b>	<b>186.005</b>

## Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014

<b>PASSIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>	<b>51</b>	<b>10</b>
<b>Encargos a Pagar</b>	<b>25</b>	<b>6</b>
Taxa de administração	25	6
<b>Demais valores a Pagar</b>	<b>26</b>	<b>4</b>
Provisão para pagamentos a efetuar	26	4
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>51</b>	<b>10</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b><u>162.849</u></b>	<b><u>185.995</u></b>
<b>Cotas por classe</b>	<b>78.492</b>	<b>78.492</b>
Cotas integralizadas	78.492	78.492
<b>Reservas</b>	<b>84.357</b>	<b>107.503</b>
Reservas de lucros	84.357	107.503
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>162.900</b>	<b>186.005</b>

## Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2014

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	Valores em Milhares de Reais		
	Períodos findos em:	31/12/14	31/12/13
<b>Propriedade para investimento</b>			
Receitas de aluguéis		11.452	8.480
Ajuste ao valor justo		(24.349)	110.087
<b>Resultado líquido de Propriedades para investimento</b>		<b>(12.897)</b>	<b>118.567</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Resultado na equivalência Patrimonial		-	(3.919)
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliár</b>		<b>-</b>	<b>(3.919)</b>
<b>Resultado líquido das atividades imobiliárias</b>		<b>(12.897)</b>	<b>114.648</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>40</b>	<b>23</b>
Ajuste ao valor justo		-	23
Renda de aplicações financeiras		40	-
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>(633)</b>	<b>(254)</b>
Despesa de taxa de administração		(311)	(138)
Despesa de auditoria		(33)	-
Taxa da CVM		(31)	-
Taxa de custódia		(97)	(71)
Prestação de serviços		(102)	(31)
Outras despesas administrativas		(14)	-
Outras receitas e despesas		(45)	(14)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>(13.490)</b>	<b>114.417</b>
<b>Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)</b>		<b>(8,28375)</b>	<b>61,51617</b>

## Demonstração da mutação do patrimônio líquido dos exercício findo em 31 de dezembro de 2014

### DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Período findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2012	78.492	511	79.003
Distribuição de resultado do período	-	(7.425)	(7.425)
Lucro (Prejuízo) do período	-	114.417	114.417
Saldos em 31 de dezembro de 2013	78.492	107.503	185.995
Distribuição de resultado do período	-	(9.656)	(9.656)
Lucro (Prejuízo) do período	-	(13.490)	(13.490)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	78.492	84.357	162.849

## Demonstração dos fluxos de caixa – método direto do exercício findo em 31 de dezembro de 2014

	Valores em Milhares de Reais	
	31/12/14	31/12/13
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	11.040	7.759
Recebimento de juros e produto da venda de TVM, líquido de imposto de renda	40	22
Recebimento de outras rendas	95	-
Pagamento de taxa de administração	(291)	(144)
Pagamento de taxa da CVM	(31)	(11)
Pagamento de prestações de serviços	(110)	(87)
Demais pagamentos	(255)	(15)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>10.488</b>	<b>7.524</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento:</b>		
Gastos com propriedades para investimento acabadas	-	(1.594)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>-</b>	<b>(1.594)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento:</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(9.656)	(7.425)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(9.656)</b>	<b>(7.425)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>832</b>	<b>(1.495)</b>
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	113	1.608
Caixa e equivalente de caixa no final do período	945	113
<b>TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA</b>	<b>832</b>	<b>(1.495)</b>



# Tabela de Rentabilidade do FII

## Relatório de Rentabilidade: Março/2015

www.vam.com.br

Mês/ano (1)	Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	Valor da Cota (2)	Quantidade de Cotas	Distribuição de Rendimento Mensal R\$/cota (3)	Dividend Yield (4)	Rentabilidade Efetiva Mensal (5)	Rentabilidade Acumulada (6)
jan/13	77.392.075,03	0,985987216	78.491.966	0,00000000	0,00%	-2,04%	-1,40%
fev/13	78.555.054,62	1,000803759	78.491.966	0,02005974	2,00%	3,54%	2,09%
mar/13	75.118.300,53	0,957018971	78.491.966	0,00544881	0,57%	-3,83%	-1,82%
abr/13	75.122.018,70	0,957066341	78.491.966	0,00857654	0,90%	0,90%	-0,94%
mai/13	75.132.414,72	0,957198788	78.491.966	0,00788060	0,82%	0,84%	-0,11%
jun/13	75.138.133,02	0,957271640	78.491.966	0,00894266	0,93%	0,94%	0,83%
jul/13	75.149.075,90	0,957411054	78.491.966	0,00960739	1,00%	1,02%	1,86%
ago/13	75.161.415,78	0,957568266	78.491.966	0,00853952	0,89%	0,91%	2,78%
set/13	75.865.132,52	0,966533728	78.491.966	0,00812214	0,84%	1,78%	4,62%
out/13	75.838.116,92	0,966189545	78.491.966	0,00879016	0,91%	0,87%	5,53%
nov/13	75.166.243,50	0,957629772	78.491.966	0,00863000	0,90%	0,01%	5,54%
dez/13	185.994.977,15	2,369605281	78.491.966	0,00992268	0,42%	148,48%	162,24%
jan/14	186.040.999,11	2,370191608	78.491.966	0,01537360	0,65%	0,67%	164,01%
fev/14	186.084.329,49	2,370743308	78.491.966	0,00794062	0,33%	0,36%	164,96%
mar/14	186.368.262,59	2,374360996	78.491.966	0,00952274	0,40%	0,55%	166,42%
abr/14	186.346.671,66	23,740861059	7.849.196	0,08061719	0,34%	0,33%	167,30%
mai/14	186.134.714,49	23,713857380	7.849.196	0,08539850	0,36%	0,25%	167,96%
jun/14	185.441.645,38	23,625559277	7.849.196	0,09017980	0,38%	0,01%	167,98%
jul/14	185.347.694,49	23,518331222	7.849.196	0,10401728	0,44%	-0,01%	167,95%
ago/14	185.346.292,23	23,613411135	7.849.196	0,10401728	0,44%	0,85%	170,21%
set/14	185.331.950,26	23,611583945	7.849.196	0,09955164	0,42%	0,41%	171,33%
out/14	185.338.741,54	23,756796554	7.849.196	0,13729070	0,58%	1,20%	174,58%
nov/14	187.209.521,54	23,850789499	7.849.196	0,10398553	0,44%	0,83%	176,87%
dez/14	162.848.872,26	20,747204205	7.849.196	0,11112567	0,54%	-12,55%	142,13%
jan/15	<b>161.951.386,01</b>	<b>20,632863035</b>	<b>7.849.196</b>	<b>0,12793404</b>	<b>0,62%</b>	<b>0,07%</b>	<b>142,29%</b>
fev/15	162.298.502,78	20,677086262	7.849.196	0,06042732	0,29%	0,51%	143,52%
mar/15	162.403.832,92	20,690505488	7.849.196	0,07180002	0,35%	0,41%	144,52%

(1) Último dia útil do mês.

(2) Patrimônio Líquido do Fundo Ex Dividendo dividido pelo número de cotas

(3) Rendimentos distribuídos dividido pelo número de cotas

(4) Dividend Yield: Relação entre rendimento distribuído e valor da cota

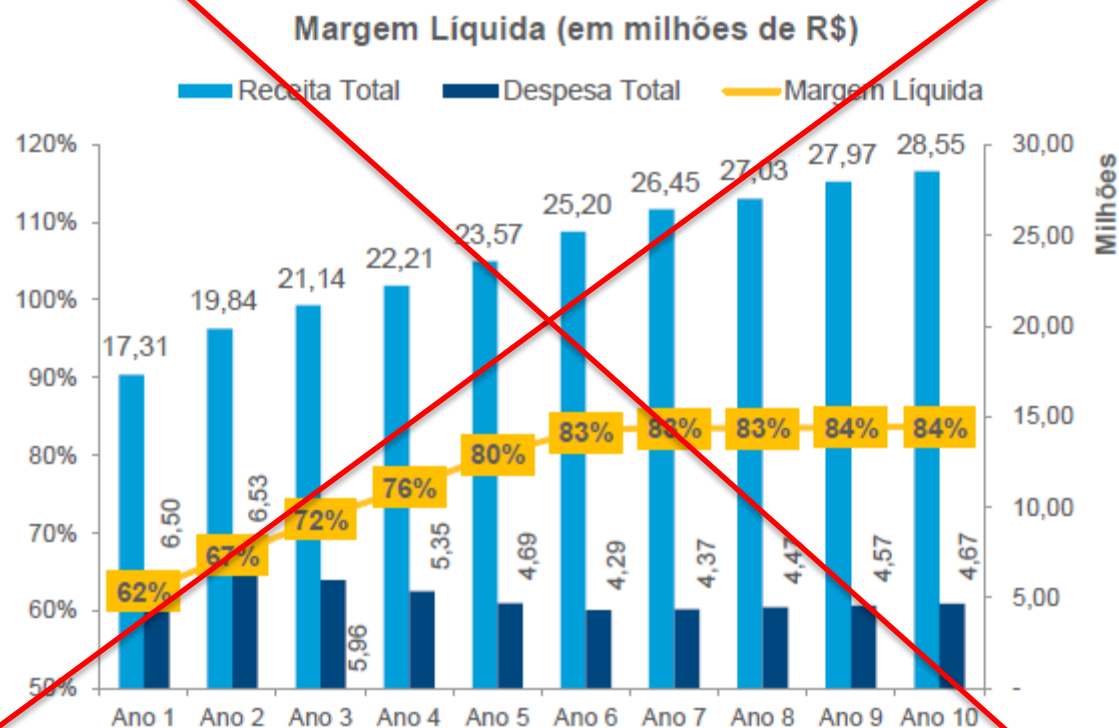
(5) Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês

(6) Rentabilidade Efetiva Mensal Acumulada

## Reavaliação do Shopping realizada em Dezembro de 2014 pela Colliers

O resultado líquido do shopping corresponde à diferença entre o total de receitas e o total de despesas.

O gráfico abaixo ilustra a margem líquida do shopping durante os dez anos projetados:



## **Reavaliação do Shopping realizada em Dezembro de 2014 pela Colliers**

O valor do ativo equivale ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do shopping e do estacionamento.

Adotamos a taxa de desconto de 10,50% a.a.. A taxa de desconto é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

Os percentuais considerados para cada risco foram balizados em riscos de empreendimentos similares observados no mercado.

O valor do empreendimento na data base Dezembro de 2013 é: R\$ 185.600.000,00 (-13,15% em relação a 2013)

## Reavaliação do Shopping realizada em Dezembro de 2014 pela Colliers

**Análise de Sensibilidade:** Simulamos diferentes cenários para mostrar a sensibilidade do valor do ativo diante da variação da Taxa de Desconto e do Terminal CAP.

2013

		TAXA DE DESCONTO		
		10,25%	10,50%	10,75%
TERMINAL CAP	8,0%	R\$ 223.800.000,00	R\$ 220.100.000,00	R\$ 216.400.000,00
	8,5%	R\$ 217.200.000,00	R\$ 213.700.000,00	R\$ 210.100.000,00
	9,0%	R\$ 211.400.000,00	R\$ 207.900.000,00	R\$ 204.600.000,00

2014

		TAXA DE DESCONTO		
		10,25%	10,50%	10,75%
TERMINAL CAP	8,0%	R\$ 193.600.000,00	R\$ 190.600.000,00	R\$ 187.600.000,00
	8,5%	R\$ 188.500.000,00	<b>R\$ 185.600.000,00</b>	R\$ 182.700.000,00
	9,0%	R\$ 183.900.000,00	R\$ 181.100.000,00	R\$ 178.300.000,00

# FII Polo Shopping Indaiatuba

??????????

Emissão de Novas Cotas

Abril/2014

Inovação

## Modelo de Captação de Recursos

- Na Assembleia de 17/12/2013, foi aprovada a emissão de novas cotas, com a finalidade de captar recursos a fim de realizar o desenvolvimento do Hotel.
- Itens pendentes:
  - Volume de captação
  - Momento para realizar a captação
  - Valor da Cota

# Modelo de Captação de Recursos

Oferta de Novas Cotas	
<b>Tipo de Oferta</b>	Oferta Pública (ICVM 400)
<b>Valor da Oferta</b>	R\$ 14.508.750,00
<b>Valor mínimo inicial</b>	R\$ 10.000,00
<b>Quantidade de Cotas</b>	795.000
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 18,25
<b>Custo da Oferta</b>	R\$ 300.000,00
<b>Processo de Oferta</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Consulta Formal</li><li>2. Registro em Cartório</li><li>3. Protocolo CVM</li><li>4. Aprovação CVM (3 meses)</li><li>5. Assinatura dos boletins de subscrição</li><li>6. À medida em que for necessário, a Votorantim Asset fará a chamada de capital (proporcionalmente à quantidade de cotas subscritas)</li></ol>

# Modelo de Captação de Recursos

Cota Atual	R\$	23,74
Quantidade de Cotas		7.849.196
Captação (valor de dez/13)	R\$	15.905.687,00
Inflação até jun/14		3%
Novo valor de captação	R\$	16.382.857,61
Percentual Fundo Imobiliário		86,65%
Captação Fundo Imobiliário	R\$	14.195.746,12
Custos da Oferta		300.000,00
<b>Necessidade de captação (A)</b>	<b>R\$</b>	<b>14.495.746,12</b>
Valor de Mercado Shopping (Laudo Colliers)	R\$	213.700.000,00
Percentual Fundo Imobiliário		86,65%
<b>Valor de Mercado para o Fundo Imobiliário (B)</b>	<b>R\$</b>	<b>185.171.050,00</b>
Valor de Mercado Hotel (Laudo JLLS)	R\$	21.756.000,00
Percentual Fundo Imobiliário		86,65%
<b>Valor de Mercado para o Fundo Imobiliário (C)</b>	<b>R\$</b>	<b>18.851.574,00</b>
<b>Valor de Mercado Total (B) + (C)</b>	<b>R\$</b>	<b>204.022.624,00</b>
<b>Quantidade de Cotas para emissão (D) = [(C) / VI Cota Atual]</b>		<b>794.085</b>
<b>Preço da emissão (A)/(D)</b>	<b>R\$</b>	<b>18,25</b>



## Próximos passos

- Confirmação da data necessária para a captação dos recursos.
- Aprovação via consulta formal, com o envio de correspondência para os cotistas, com o valor definido próximo à data de captação, seguindo a lógica apresentada.

## FII Polo Shopping Indaiatuba

- Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:
  - a) Site Exclusivo: [http://www.vam.com.br/shopping\\_indaiatuba](http://www.vam.com.br/shopping_indaiatuba)
  - b) Votorantim Asset: (<http://www.vam.com.br>) > Nossos Fundos de Investimento > Fundos Estruturados
  - b) CVM: <http://cvmweb.cvm.gov.br/SWB/defaultCPublica.asp>

Dúvidas: [vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br](mailto:vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br)

Telefone: (11) 5171-5359

# Avisos Importantes ao Investidor

- Material preparado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda. As informações aqui apresentadas têm como única intenção fornecer um panorama da situação atual do mercado, estando baseadas em dados de conhecimento público, não significando, portanto, quaisquer compromissos e/ou recomendações de negócios por parte da Votorantim Asset. A Votorantim Asset não se responsabiliza pelo uso dessas informações.
- Este material não deve ser considerado como recomendação de investimento nem deve servir como única base para tomada de decisões de investimento.
- LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do fundo de investimento, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.
- RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.
- A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.
- PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDO(S) DE INVESTIMENTO(S), É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.
- A base de cálculo dos fundos é o último dia útil do mês. As rentabilidades são calculadas entre o 30º dia do mês anterior e o 30º dia do mês de referência.
- A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.
- FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.
- Em caso de dúvida, fale com o seu Gerente de Relacionamento.
- Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 - 24 horas por dia, 7 dias por semana, ou e-mail [sac@bancovotorantim.com.br](mailto:sac@bancovotorantim.com.br). Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00h.

**É VEDADA A REPRODUÇÃO DESTES MATERIAIS, CÓPIA, DISTRIBUIÇÃO, BEM COMO A DIVULGAÇÃO DE SEU CONTEÚDO, SOB QUALQUER FORMA.**



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.