

Fundo de Investimento Imobiliário
Votorantim Plus

Demonstrações Contábeis acompanhadas
do Relatório dos Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2016

Índice

	Página
Relatório dos auditores independentes	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016	11

Relatório dos auditores independentes

Grant Thornton Auditores Independentes
Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 – 12º
andar
Vila Olímpia | SP | Brasil

T +55 11 3886.5100
www.grantthornton.com.br

Aos:
Cotistas e a Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Plus
(administrado pela Votorantim Asset Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Plus (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Plus em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

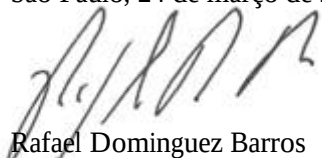
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não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

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

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

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, 24 de março de 2017.



Rafael Dominguez Barros
CT CRC 1SP-208.108/O-1

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Plus

CNPJ (MF) 15.098.422/0001-19

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

CNPJ(MF) 03.384.738/0001-98

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ativo circulante		264	1
Títulos e valores mobiliários	4		
Cotas de Fundos de Investimento		264	1
Ativo não circulante		<u>122.696</u>	<u>136.540</u>
Propriedade para investimento			
Imóveis acabados		137.006	135.950
Ajuste ao valor justo		(14.310)	590
Total do ativo		<u>122.960</u>	<u>136.541</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Plus

CNPJ (MF) 15.098.422/0001-19

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

CNPJ(MF) 03.384.738/0001-98

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	2016	2015
Passivo circulante		271	250
Impostos e contribuições sobre serviços		-	1
Taxa de administração		24	22
Rendimentos a distribuir		227	-
Obrigações por aquisição de imóveis		-	201
Credores diversos - país		-	10
Provisão para pagamentos a efetuar		20	16
Patrimônio líquido		122.689	136.291
Cotas por classe			
Cotas a integralizadas		135.000	135.000
Distribuição de resultados		(33.507)	(20.318)
Lucros acumulados		21.196	21.609
Total do passivo e patrimônio líquido		122.960	136.541

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Plus
CNPJ (MF) 15.098.422/0001-19
(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)
CNPJ(MF) 03.384.738/0001-98

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Propriedade para investimento		285	11.799
Receitas de aluguéis	4	15.186	14.089
Ajuste ao valor justo		(14.901)	(2.290)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de juros		-	49
Resultado líquido das atividades imobiliárias		285	11.848
Outros ativos financeiros		48	122
Rendas de aplicações financeiras		48	122
Outras despesas operacionais	10	(746)	(741)
Despesas tributárias		(293)	(251)
Despesa de taxa de administração	8	(281)	(257)
Despesa de auditoria		(22)	(17)
Taxa da CVM		(28)	(24)
Custo Selic, Cetip e Anbima		(27)	(15)
Prestação de serviços		(95)	(167)
Outras receitas e (despesas)		-	(10)
Resultado líquido do exercício		<u>(413)</u>	<u>11.229</u>
Quantidade de cotas		1.350.000	1.350.000
Lucro por cota		-0,3059	8,3178
Rentabilidade % (lucro líquido /patrimônio líquido)		<u>-0,3366%</u>	<u>8,2390%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Plus

CNPJ (MF) 15.098.422/0001-19

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

CNPJ(MF) 03.384.738/0001-98

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de resultado</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2014		135.000	(9.922)	10.380	135.458
Lucro do exercício		-	-	11.229	11.229
Distribuição de resultado		-	(10.396)	-	(10.396)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		----- 135.000	----- (20.318)	----- 21.609	----- 136.291
Prejuízo do exercício		-	-	(413)	(413)
Distribuição de resultado		-	(13.189)	-	(13.189)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		----- <u>135.000</u>	----- <u>(33.507)</u>	----- <u>21.196</u>	----- <u>122.689</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Plus

CNPJ (MF) 15.098.422/0001-19

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

CNPJ(MF) 03.384.738/0001-98

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	15.186	14.089
Pagamento pela compra de TVM	(15.065)	-
Recebimento pela venda de TVM	15.114	-
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez, líquido de imposto de renda	-	171
Recebimento de outras rendas	10	-
Pagamento de taxa de administração	(279)	(257)
Pagamento de taxa da CVM	(28)	(24)
Pagamento de consultoria jurídica	(49)	(11)
Pagamento de outros serviços	(251)	(171)
Pagamento de tributos	(293)	-
Demais pagamentos	(63)	(268)
Caixa líquido das atividades operacionais	14.282	13.529
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aquisição de participações societárias	(1.056)	-
Gastos com propriedades para investimento em construção	-	(3.918)
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.056)	(3.918)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(12.963)	(10.395)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(12.963)	(10.395)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	263	(784)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	785
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	264	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	263	(784)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

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

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Plus, administrado por Votorantim Asset Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 24 de fevereiro de 2012 e iniciou suas operações em 13 de dezembro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração conforme Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição nos termos da Instrução CVM nº 409 de 18 de agosto de 2004, 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) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (ii) bens imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (iii) moeda corrente nacional.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As cotas do Fundo são atualizadas diariamente, pelo respectivo valor da cota, divulgada pelo administrador.

b) Títulos e valores mobiliários

Estão representados por cotas de fundos de investimento.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos por meio 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, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

e) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

f) Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

g) 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.

h) Lucro por cota

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

4. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários estão classificados para Negociação, conforme descritos a seguir:

	31/12/2016	
	Quantidade	Valores
Cotas de Fundos de Investimento (a)	117.442	264
Plus Soberano DI	70.367	250
Plus Soberano RF	47.075	114
	117.442	264

	31/12/2015	
	Quantidade	Valores
Cotas de Fundos de Investimento (a)	460	1
Plus Soberano DI	460	1
	460	1

5. Investimentos

5.1. Propriedade para investimento

Imóvel: Imigrantes

Endereço: Estrada Samuel Aizemberg, 1707 – São Bernardo do Campo - SP

Estágio: Construído

Valor Contábil: R\$ 91.513

Imóvel: Billings

Endereço: Estrada Samuel Aizemberg, s/n – São Bernardo do Campo - SP

Estágio: Construído

Valor Contábil: R\$ 31.183

5.2. Métodos para determinação do valor justo

Foi contratada a Nai Dworking Consultora Imobiliária, para realizar a avaliação dos imóveis com o objetivo de determinar seus valores de mercado de compra e venda. Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos.

Para o imóvel “Imigrantes”, foi utilizado o método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado para a definição dos valores referenciais e indicadores, com apoio e aferição através dos métodos evolutivos (custo) para aferição de resultados referenciais e método comparativo para a determinação de valores parciais, como por exemplo, o valor locativo e de venda do terreno do empreendimento. Os laudos de avaliação foram embasados nas diretrizes estipuladas nas normas ABNT, NBR 14653-1 e NBR 14643-4.

O imóvel “Billings” foi avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor de produtos imobiliários pela comparação direta entre elementos ofertados no mercado de uma mesma região. As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados por Tratamento de Fatores.

6. Objetivo do Fundo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento e terá por política de investimento realizar investimento nos seguintes ativos, nos termos da Instrução CVM 472/08:

- i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- ii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, bem como, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários;

- iv) Letras de Crédito Imobiliário;
- v) Letras Hipotecárias; e
- vi) Cotas de Outros Fundos de Investimento Imobiliário.

Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, a critério exclusivo da Administradora, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas.

O Fundo poderá ainda investir em quaisquer outros ativos financeiros, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela Administradora.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Fica estabelecido que o objetivo definido no Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora.

7. Emissão e resgate de cotas

A emissão inicial de Cotas do Fundo foi no montante de até R\$ 135.000 (cento e quarenta e cinco milhões de reais), equivalentes a 1.350 (um milhão e trezentos e cinquenta mil) Cotas, no valor de R\$ 100 (cem reais) cada uma.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da emissão inicial.

As Cotas do Fundo poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

As Cotas do Fundo correspondem à totalidade de seu patrimônio líquido e serão registradas em conta de depósito individualizada, mantida pela Administradora em nome do titular das Cotas, sem emissão de certificados.

Fica a Administradora autorizada a assinar quaisquer documentos e praticar todos os atos necessários à contratação do Escriturador e de efetivar o registro do subscritor e adquirente das Cotas de emissão do Fundo, assim como o depósito das Cotas junto ao Escriturador.

As Cotas do Fundo serão calculadas mensalmente pelo Custodiante; e, não haverá resgate de Cotas.

Todas as Cotas emitidas para a constituição do Fundo serão distribuídas publicamente pela Administradora, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e na Instrução CVM 472/08.

No ato de subscrição de Cotas do Fundo, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de Cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo, e poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo.

Na hipótese de integralização total ou parcial com imóveis, além da aprovação da Administradora, caso o Fundo já esteja em funcionamento, o Comitê de Investimento deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo a Administradora proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo.

No caso de integralização em ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. Caso contrário, o Comitê de Investimento deverá aprovar a operação, bem como o valor a eles atribuído para a respectiva integralização.

No caso de integralização em participações societárias, o Comitê de Investimento deverá aprovar a operação, bem como o valor atribuído para a respectiva integralização. Caso o Comitê de Investimento ainda não tenha se instalado, a participação societária deverá ser integralizada com base em seu valor contábil.

A Administradora deverá manter nos registros de Cotistas e de transferência de Cotas as anotações cabíveis relativas à ônus que eventualmente venham a gravar tais Cotas (tal como usufruto), e observar tais ônus por ocasião de distribuição de resultados aferidos pelo Fundo, a qualquer título (inclusive em virtude de sua liquidação) e do exercício dos direitos políticos e econômicos inerentes às Cotas.

A emissão de novas Cotas pelo Fundo deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a qual deliberará sobre as características da emissão, incluindo, mas não se limitando à sua forma de colocação, público alvo, à quantidade de Cotas a serem emitidas, o preço de subscrição equivalente ao valor da Cota na data de emissão e à possibilidade de sua divisão em séries, bem como a forma e prazo para integralização.

Na hipótese de emissão de novas Cotas do Fundo, o atual Cotista terá direito de preferência, na proporção das suas Cotas, na aquisição das novas Cotas.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto no Regulamento, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

8. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. A Administradora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês. Foi distribuído em 31 de dezembro de 2016 o montante de R\$12.963 (R\$10.395 em 2015).

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2016, o patrimônio líquido de R\$122.689 (R\$136.291 em 2015), está representado por 1.350.000 cotas com valor patrimonial de R\$90,881019 (R\$100,956592 em 2015).

10. Taxa de administração

Pela prestação de serviços de gestão e administração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a 0,18% a.a. (zero vírgula dezoito por cento ao ano), apurado sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA.

A Administradora não receberá Taxa de Performance, e nem será cobrada taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2016 foram pagos a título de taxa de administração o montante de R\$ 281 (R\$257 em 2015).

11. Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos são prestados pelo Banco Votorantim S.A..

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

13. Riscos associados ao Fundo

O Fundo e seus Cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- i) **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral** - Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda 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 diversos 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 local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

- ii) **Risco Institucional** - As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. 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 Cotista 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.
- iii) **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 Cotista 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.
- iv) **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 dos ativos imobiliários objetos 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 sociedades investidas ou dos imóveis, 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 pelas sociedades investidas.

- v) **Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos** - Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Cotistas 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.
- vi) **Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos** - Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por cotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.
- vii) **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.
- viii) **Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo**- A exposição do Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. 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.
- ix) **Riscos de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, 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 dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. 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 relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, 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.
- x) **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.
- xi) **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.

- xii) 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 Cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.
- xiii) 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.
- xiv) Depreciação do investimento** - Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.
- xv) Risco de Imagem** - A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.
- xvi) 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 ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.
- xvii) 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.
- xviii) Risco de Sinistro** - Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis 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 nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas 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.
- xix) 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.
- xx) Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

- xxi) Demais Riscos** - O Fundo e as sociedades investidas 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.

14. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício	Patrimônio líquido médio (R\$ mil)	Valor patrimonial da cota (R\$)	Rentabilidade do Fundo (%)
31/12/2013	134.166	100,0006	0,0006%
31/12/2014	135.457	100,3389	4,2566%
31/12/2015	136.929	100,9566	8,7689%
31/12/2016	137.570	90,88102	-0,4799%

15. Outras informações

- a) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, 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%;
- b) em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço;
- c) as demonstrações financeiras do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

* * *

Robert John van Dijk
Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.
Administrador

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC 1SP110330/O-6