

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS-FII

CNPJ nº: 23.120.006/0001-06

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

CNPJ nº: 03.384.738/0001-98)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS-FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS-FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e a 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 BII BTS-FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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.

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado e é destinado a investidores qualificados. O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para rendas, as quais estão avaliadas pelo seu valor justo que em 31 de dezembro de 2020, montavam R\$ 278.130 mil, o equivalente a 102,36% do seu Patrimônio Líquido. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas para revisão dos laudos econômicos das propriedades para investimento. Onde, os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo das receitas de aluguéis, conforme contrato; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Distribuição de Rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 9, Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía o montante de R\$ 18.693 mil em rendimentos destinados a distribuição aos cotistas do Fundo. Conforme estabelecido no Art. 10 da Lei 9.668/93, previsões do Ofício-Circular CVM nº 1/2014 quanto a distribuição de no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais. Consideramos o cálculo deste dessa distribuição aos cotistas como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

Responsabilidade 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 Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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.

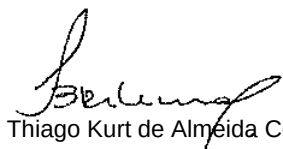
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de abril de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

Ativo	2.020	%PL	2.019	%PL
Circulante				
Disponibilidades	5	0,00	14	0,01
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	1.658	0,61	90	0,05
Fundos de Investimento ICVM 555	1.658	0,61	90	0,05
Não Circulante				
Propriedade para Investimento	278.130	102,36	173.896	100,04
Terreno	-	-	10.818	6,23
Propriedades para investimento - Benfeitorias	278.130	102,36	163.078	93,81
Despesas antecipadas	67	0,02	-	-
Total do ativo	279.860	102,99	174.000	100,10
Passivo				
Circulante	8.131	2,99	169	0,10
Auditoria e Custódia	44	0,02	15	0,01
Taxa de administração	39	0,01	151	0,09
Provisão para contingências	8.041	2,96	-	-
Despesas diversas	7	-	3	0,00
Total do passivo	8.131	2,99	169	0,10
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	185.212	68,16	175.212	100,79
Lucros/Prejuízos acumulados	86.517	31,84	(1.381)	(0,79)
	271.729	100,00	173.831	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	279.860	102,99	174.000	100,10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS -FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Demonstração de resultado dos exercícios

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	2020	2019
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste a valor justo	94.434	
Receita de Aluguéis	23.902	
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	118.336	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com cotas de fundos de investimento	68	265
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	68	265
Despesas/receitas operacionais		
Taxa de administração	(568)	(1.300)
Despesas com auditoria e custódia	(84)	(68)
Despesas com Engenharia	(1.269)	-
Despesas com Advogados	(1.060)	-
Taxa de fiscalização	(36)	(27)
Despesa com provisão para contingências	(8.041)	-
Outras receitas	566	-
Outras despesas	(1.321)	(1.194)
	(11.813)	(2.589)
Resultado líquido do exercício	106.591	(2.324)
Quantidade de cotas	2.105.356	1.962.499
cotas senior	1.280.000	1.180.000
cotas mezanino	421.071	392.500
cotas subordinadas Classe A	210.535	196.249
cotas subordinadas Classe B	193.750	193.750
Lucro/Prejuízo líquido pela quantidade de cotas		
cotas senior	64.804	(1.397)
cotas mezanino	21.318	(465)
cotas subordinadas Classe A	10.659	(232)
cotas subordinadas Classe B	9.809	(229)
Valor patrimonial da cota - R\$		
cotas senior	116	122
cotas mezanino	66	33
cotas subordinadas Classe A	152	125
cotas subordinadas Classe B	329	(37)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Demonstração do patrimônio líquido do Fundo

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas/amortizadas	Lucros e (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018	147.463	943	148.406
Cota Sênior	22.850	-	22.850
Cota Mezanino	3.000	-	3.000
Coatas Subordinada - Classe A	1.899	-	1.899
Resultado do exercício	-	(2.324)	(2.324)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	175.212	(1.381)	173.831
Cota Sênior	10.000	-	10.000
Resultado do exercício	-	106.591	106.591
Distribuição de Rendimentos	-	(18.693)	(18.693)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	185.212	86.517	271.729

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:03.384.738/0001-98)

Demonstração do Fluxo de Caixa Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	23.902	-
Resultado de cotas de fundos de investimento	68	265
Pagamento de consultoria/avaliação de imóveis	(480)	-
Pagamento de taxa de administração	(681)	(1.199)
Pagamento de Taxa da CVM	(36)	(27)
Pagamento de auditoria e custódia	(55)	(53)
Pagamentos de tributos	(661)	-
Demais recebimentos	566	-
Pagamento de Outras despesas	(2.571)	(1.180)
Caixa líquido das atividades operacionais	20.052	(2.194)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Benfeitorias	(9.800)	(34.544)
Caixa líquido das atividades de investimento	(9.800)	(34.544)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas - Senior	10.000	22.850
Cotas emitidas - Mezanino	-	3.000
Cotas emitidas - Subordinada Classe A	-	1.899
Distribuição de rendimentos de cotistas	(18.693)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.693)	27.749
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.559	(8.989)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	104	9.093
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	1.663	104

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII ("Fundo") iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a distribuição de rendimentos e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos, preponderantemente pelo recebimento de renda decorrente do investimento direto ou indireto na construção e desenvolvimento do centro de distribuição a ser locado para o locatário.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, que tenham interesse em investimentos de longo prazo.

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

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

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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

Moeda funcional

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

Em 12 de abril de 2021, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata;
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** títulos e valores mobiliários emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** 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 instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

e. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo.

As políticas contábeis descritas nas Notas nºs 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 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;
- **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;
- **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 nº 516/11.

g. Lucro/prejuízo por cotas

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

h. Passivo circulante

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

i. Apuração do resultado

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía o saldo de R\$ 5 de disponibilidades em caixa (2019- R\$ 14). Além do caixa, o Fundo possuía a seguinte posição em cotas de fundos de investimento:

Cotas de fundo de investimento - Nível 2 (a)	31/12/2020	31/12/2019
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo FIC FI	1.658	90
Total	1.658	90

- a) Referem-se a cotas de Fundo de Investimento, cujo possui liquidez diária e é prontamente conversível em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

5. Propriedades para investimento – Nível 3

Composição do imóvel	2019	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	2020
Terreno	10.818	-	(10.818)	-
(+) Benfeitorias da construção	163.078	9.800	105.252	278.130
Saldo final	173.896	9.800	94.434	278.130

Em 31 de dezembro de 2020 a propriedade para investimento mensurado a valor justo:

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2020 é:

- **Descrição:** Imóvel
- **Localização:** Avenida UM nº 800 – bairro Fazenda Tapera – Contagem/Minas Gerais
- **Metragem:** 172.838,61m² nº de Matrícula: 72.067;
- **Nº do Livro:** 02;
- **Registro:** Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem – MG.

A propriedade para investimento foi adquirida em 22 de dezembro de 2018, em dezembro de 2019 estava apresentada pelo seu valor de custo acrescido das benfeitorias da construção durante o período de obras e em 31 de dezembro de 2020 está demonstrada pelo seu valor justo, pois o período de obras foi encerrado conforme previsto no comitê de investimento e observado eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação, sendo que a avaliação econômica financeira foi elaborada pela Binswager Brazil, organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países.

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.

Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método comparativo direto de dados de mercado (Metodologia Acessória) e Método de capitalização de renda. O método comparativo direto consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionais, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influencia na formação dos preços. O método para capitalização de renda, identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o resultado com ajuste a valor justo foi de R\$94.434 (em 2019 não houve atualização a valor justo, devido aos ativos do Fundo estarem a custo de aquisição), conforme apresentado nas demonstrações de resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste a valor justo”.

6. Aluguel

O contrato de locação de imóvel é sob medida não residencial, Built to Suit, firmado em 15 de abril de 2015, com o locatário para locação do Centro de Distribuição, pelo prazo de 180 meses após a entrega da posse do Centro de Distribuição, sob o Registro nº 001/2015, o qual será cedido ao Fundo que então assumirá os direitos e obrigações estabelecidas.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

O período de obras tinha duração de aproximadamente 12 meses, podendo ser maior ou menor.

Em 19 de maio de 2017, foi realizado um aditivo ao contrato de locação que alterou o prazo de entrega do imóvel de 15 de setembro de 2016 para 30 de setembro de 2018, 16 de abril de 2019 e posteriormente para 19 de dezembro de 2019. Após a entrega do imóvel inicia-se o período de rendimentos, a partir do qual o Locatário iniciará o pagamento do aluguel mensal. Durante o exercício findo a receita com aluguéis foi de R\$ 23.902 está registrada nas demonstrações de resultado "Ativos financeiros de natureza imobiliária - Receita de Aluguéis. No exercício de 2019 não houve receita com aluguéis.

7. Gerenciamento de risco

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo, são:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (*Value at Risk*) e cenários de estresse.

Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito.

Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo. O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados exclusivamente no Ativo Alvo e Ativos de Investimento apenas necessários à liquidez do Fundo, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado.

O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente do pagamento da locação do Centro do Distribuição.

Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de detentor dos direitos reais de superfície sobre o Ativo Alvo, 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. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras) e procedimentos necessários para garantir o uso pacífico do imóvel pelo Locatário, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelo Locatário, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do Ativo Alvo e custos incorridos com as benfeitorias realizadas no Ativo Alvo, que são de responsabilidade do Locador nos termos do Built to Suit.

Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado

As cotas dos fundos investidos, os valores mobiliários e os Ativos de Investimento do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Riscos do uso de derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas, se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os Cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

Risco de patrimônio negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Como exemplos desta situação, há a hipótese de os recursos estimados para as obras do Ativo Alvo não serem suficientes, seja por motivo de caso fortuito ou força maior.

Risco quanto às Receitas de Locação

Há alguns riscos relacionados ao Contrato de Locação Atípica que podem vir a ser suportados pelo Fundo quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Risco de não integralização

As Cotas Subordinadas serão integralizadas mediante Chamada de Capital nos prazos definidos no Compromisso de Investimento. Assim sendo, existe o risco de os Cotistas Subordinados não integralizarem as respectivas Cotas Subordinadas e o Fundo ficar sem recursos para concluir as obras do Ativo Alvo e começar a receber rendimentos, afetando a rentabilidade dos demais Cotistas ou mesmo culminando em um Evento de Revisão e na liquidação do Fundo.

Risco de Liquidação Antecipada

Não obstante o Prazo de Duração do Fundo, é possível que ocorra a liquidação antecipada do Fundo em decorrência das hipóteses previstas no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do regulamento do Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade esperada pelo Cotista.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

O Fundo investirá os recursos captados primordialmente em imóveis, de modo que, a liquidez de tais Ativos pode depender das condições de mercado e, portanto, não há garantia de que o Fundo conseguirá obter liquidez, caso necessário, mediante venda de seus Ativos no mercado, para pagamento de eventuais obrigações, fato este que poderá comprometer a solvência do Fundo. Além disso, o valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito 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 e decisões judiciais.

8. Instrumentos financeiros de derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

9. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Não há garantias de que o Fundo efetivamente distribuirá os rendimentos e/ou obterá determinada rentabilidade das cotas no longo prazo.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo distribui rendimentos no montante de R\$ 18.693. Não houve rendimentos distribuídos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

	2020
Lucro líquido do exercício	106.591
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(94.434)
Despesa com provisão para contingências	8.041
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	20.198
Outros valores retidos	(633)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	19.565
Total dos Rendimentos pagos no exercício	18.693
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,54%

10. Rentabilidade do Fundo

Os valores das cotas e as rentabilidades no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram:

Tipo de cota	PL médio	valor da cota – 31/12/2020- R\$	Rentabilidade
Mezanino	18.879	65,950563	100,10%
Sênior	150.477	115,871090	-4,79%
Subordinada A	27.458	151,536342	29,56%
Subordinada B	19.396	328,984848	-985,70%

Os titulares de Cotas Seniores terão prioridade no recebimento do pagamento de rendimentos, a cada Data de Pagamento de Rendimentos das Cotas Seniores.

O Fundo buscará atingir como meta e rentabilidade máxima para as Cotas Seniores de 8,50 % ao ano, acrescido da variação acumulada do IPCA, sendo certo, contudo, que o Benchmark objetivado dependerá da rentabilidade do ativo alvo, razão pela qual não há qualquer garantia de rentabilidade ou de que o Benchmark será atingido.

Em 31 de dezembro de 2019, os valores das cotas e as rentabilidades as seguintes:

Tipo de cota	PL médio	valor da cota - 31/12/2019 - R\$	Rentabilidade
Mezanino	11.585	33	17,06%
Sênior	129.298	122	7,67%
subordinada A	23.039	125	33,77-%
subordinada B	352	-37	-157,78%

11. Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

O Fundo terá 04 classes de cotas, as quais correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e terão a forma nominativa e escritural.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em 31 de dezembro de 2020 está composto por:

	Quantidade	Valor Unitário	Total (R\$ mil)
Cotas seniores	1.280.000	115,871090	148.315
Cotas mezanino	421.071	65,950563	27.770
Cotas subordinadas classe A	210.535	151,536342	31.904
Cotas subordinadas classe B	193.750	328,984848	63.741
Total			271.729

b. Emissões, amortização e distribuições de cotas

As cotas seniores foram integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, mediante uma única chamada de capital, conforme previsto no Boletim de Subscrição ou no Compromisso de Investimento no valor inicial unitário de R\$ 100,00 cada, totalizando R\$ 83.000.000, referente a 1ª emissão.

No exercício de 2020, houve as seguintes integralizações:

	Total
Cotas seniores	10.000
Total	10.000

No exercício de 2019, houve as seguintes integralizações

	Total
Cotas seniores	22.850
cotas mezanino	3.000
cotas subordinadas Classe A	1.899
cotas subordinadas Classe B	-
Total	27.749

As cotas seniores preferem às cotas mezanino e às cotas subordinadas para efeito de amortização, resgate (em caso de liquidação do Fundo) e na distribuição de rendimentos pelo Fundo.

As cotas seniores terão o prazo de vencimento de 180 meses a partir da data da primeira integralização e serão amortizadas, mesmo em data anterior ao seu prazo de vencimento, a qualquer tempo, automaticamente após a integralização da totalidade das cotas subordinadas classe B – 2ª série.

Após a amortização das cotas seniores, as cotas que tiverem seu valor igual a zero serão imediatamente canceladas e o Fundo passará automaticamente a ter classe única de cotas e, nesta hipótese, todas as cotas remanescentes, sejam as cotas mezanino ou as cotas subordinadas, passarão imediatamente a ter iguais direitos e obrigações, sem qualquer preferência em relação ao recebimento de resultado, amortização, resgate na liquidação do Fundo ou diferenciação de direitos de voto.

As cotas mezanino e subordinadas poderão ser integralizadas: (i) em moeda corrente nacional; ou com (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou com (iii) ações ou cotas de sociedade (s) por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação; mediante Chamada de Capital, conforme previsto no Boletim de Subscrição ou no Compromisso de Investimento e terão seu valor inicial de R\$ 34,9145299 cada, totalizando R\$ 10.213.

Sujeito à preferência no recebimento de rendimentos das cotas seniores, a declaração de rendimentos das cotas mezanino deverá corresponder a um valor mínimo equivalente a 20% dos rendimentos distribuíveis pelo Fundo na respectiva data de pagamento de rendimento.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Se o valor a ser pago aos cotistas mezanino como rendimentos não alcançar esse percentual, a preferência das cotas mezanino ao pagamento dos rendimentos será aplicada na seguinte ordem de preferência:

- a) Primeiramente, a preferência incidirá sobre os rendimentos que seriam pagos às cotas subordinadas classe B (se não tiverem sido consumidos pela preferência das cotas seniores), de forma a reduzir seus rendimentos até que o valor a ser pago às cotas mezanino alcance o percentual previsto em Regulamento;
- b) Se os rendimentos das cotas subordinadas classe B não forem suficientes, a preferência incidirá sobre os rendimentos que seriam pagos às cotas subordinadas classe A (se não tiverem sido consumidos pela preferência das cotas seniores), de forma a reduzir seus rendimentos até que o valor a ser pago às cotas seniores alcance o percentual previsto no Regulamento.

As cotas mezanino e subordinadas não serão amortizadas, salvo se deliberado em sentido contrário pelo comitê de investimentos e houver recurso disponíveis para a amortização, e somente poderão ser em virtude da liquidação do Fundo, sendo que as cotas seniores terão preferência sobre as cotas mezanino para efeitos de resgate, na forma prevista no Regulamento.

As cotas subordinadas são divididas em classe A e classe B para fins de preferência no pagamento de rendimentos pelo Fundo.

As cotas subordinadas classe A e classe B – 1ª série foram integralizadas em seu valor inicial de R\$ 100,00, totalizando a quantia de R\$ 14.625 e R\$ 19.375, respectivamente.

Sujeito à preferência no recebimento de rendimentos das cotas seniores e das cotas mezanino, a declaração de rendimentos das cotas subordinadas classe A deverá corresponder a um valor mínimo equivalente a 10% dos rendimentos distribuíveis pelo Fundo na respectiva data de pagamento de rendimento. Se o valor a ser pago aos cotistas subordinados classe A como rendimentos não alcançar esse percentual, a preferência das cotas subordinadas classe A incidirá sobre os rendimentos que seriam pagos às cotas subordinadas classe B (se não tiverem sido consumidos pela preferência das cotas seniores e cotas mezanino), de forma a reduzir seus rendimentos até que o valor a ser pagos às cotas subordinadas classe A alcance o percentual descrito no Regulamento.

12. Negociação de cotas

As cotas, depois de integralizadas, estão admitidas à negociação no mercado regulamentado administrados e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. As cotas que tenham sido subscritas e integralizadas ou adquiridas no âmbito de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após 90 dias da respectiva subscrição ou aquisição de cotas.

13. 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 nº 1022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com Artigo nº 32 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.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

14. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

Trimestralmente, em até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e anualmente, após o prazo determinado pela legislação vigente, as demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do parecer do auditor independente e a demonstração do desempenho. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

15. Despesas administrativas

Encargos	2020		2019	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	(568)	(0,26%)	(1.300)	(0,8)
Despesas com auditoria e custódia	(84)	(0,04%)	-	-
Despesas com Engenharia	(1.269)	(0,59%)	-	-
Despesas com Advogados (*)	(1.060)	(0,49%)	(68)	(0,04)
Taxa de fiscalização	(36)	(0,02%)	(27)	(0,02)
Outras receitas/despesas	(755)	(0,35%)	(1.794)	(111)
Total	(3.772)	(1,74%)	(3.189)	(1,89)

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo contratou uma assessoria jurídica para auxiliar a administração do Fundo no processo de arbitragem que o Fundo está enfrentando.

16. Taxa de administração

Até 18 de dezembro de 2018, a Administradora recebeu, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa, equivalente a: **(i)** 0,40%, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$ 50 corrigidos anualmente pelo IPC-A, durante o período de obras; e **(ii)** 0,30%, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$ 35 e ao máximo mensal de R\$ 50, ambos corrigidos anualmente pelo IPC-A, após encerrado o período de obras.

A partir de 19 de dezembro de 2018 até 25 de fevereiro de 2019, a Administradora recebeu, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa, equivalente a: **(i)** 0,40%, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$ 100 corrigidos anualmente pelo IPC-A, durante o período de obras; e **(ii)** 0,30%, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$ 45, corrigidos anualmente pelo IPC-A, após encerrado o período de obras.

A partir de 25 de fevereiro de 2019, a Administradora recebe, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa, equivalente a: **(i)** 0,40%, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$ 100 corrigidos anualmente pelo IPC-A, durante o período de obras; e **(ii)** 0,30%, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$ 47,5, corrigidos anualmente pelo IPC-A, após encerrado o período de obras.

A taxa de administração será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

A despesa correspondente, no montante de R\$ 568 (2019 – R\$ 1.300), está apresentada na demonstração do resultado em “Despesas operacionais – Taxa de administração”.

17. Serviços de custódia, administração e gestão

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

18. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora/Corretora

O Fundo não possui títulos de emissão com empresas ligadas a Administradora/Gestora/Corretora em 31 de dezembro de 2020.

19. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2020 há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo, sendo que o Fundo possui 3 processos no polo passivo, sendo 2 com probabilidade de perda possível no valor de R\$ 24.016 e 1 com probabilidade de perda provável no valor de R\$ 8.041, que são acompanhados por terceiros.

20. Alterações estatutárias

Conforme assembleia geral realizada em 13 de março de 2020, foram deliberados e aprovados, os itens abaixo:

Aprovação da emissão de 200.000 (duzentas mil) novas cotas do Fundo, no valor total de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo que (i) 100.000 (cem mil) serão Cotas Seniores, totalizando R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); e (ii) 100.000 (cem mil) serão Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série, totalizando R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais). As Novas Cotas serão emitidas sob os seguintes termos e condições:

(a) Início da Nova Emissão: 13 de março de 2020; (b) Espécie de Distribuição: Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; (c) Número de Novas Cotas emitidas: 200.000 (duzentas mil) Novas Cotas, no valor total de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo que (i) 100.000 (cem mil) serão Cotas Seniores, totalizando R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); e (ii) 100.000 (cem mil) serão Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série, totalizando R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); (d) Valor Total da Nova Emissão: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

(e) Condições de Subscrição e Integralização: A subscrição das Novas Cotas Seniores ocorrerá em 16 de março de 2020, sendo que a subscrição de novas Cotas Subordinadas Classe B - 2ª série deverá observar o direito de preferência previsto na Cláusula 9.7 (i) do Regulamento.

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

21. Informações sobre transações com partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no período conforme a segue:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Conta Corrente	5	Administradora/Gestora
Taxa de administração	R\$ 568	Administradora/Gestora

22. 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 2019 e 2018, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

23. Outros Assuntos

a.) Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

b.) A partir de janeiro de 2020 o Fundo iniciou a auferir receita com aluguéis.

24. Eventos subsequentes

Conforme comunicado ao mercado de 29 de janeiro de 2021, foi comunicado aos cotistas do Fundo que recebeu, em 27/01/2021, ofício da Presidência da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT (“Correios”) referente ao Contrato de Locação de Imóvel sob Medida Não Residencial, que tem os Correios como locatária, em que os Correios informaram que não exercerão o direito de preferência de aquisição de referido imóvel objeto do Contrato BTS.

* * *

Alexandre Zimath

Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira

Contador CRC 1SP337647/O-4