

Fundo de Investimento Imobiliário
Votorantim Plus

Demonstrações Contábeis acompanhadas
do Relatório do Auditor Independente
sobre as Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2017



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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 2017 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 2017, 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.

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 6, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo tem como objetivo o investimento em Propriedades para Investimento para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. O risco mais significativo é na avaliação do valor justo desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) efetuamos análise dos laudos de avaliação ao valor justo dos ativos, onde revisamos: as premissas utilizadas pelo avaliador 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 tomadas em conjunto.

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

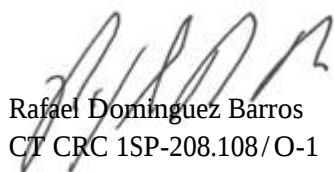
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não 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, 28 de março de 2018



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 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO					
	Notas	2017	%PL	2016	%PL
Ativo circulante					
		1.704	1,24	264	0,22
Títulos e valores mobiliários					
	4				
Cotas de Fundos de Investimento		1.703	1,24	264	0,22
Devedores diversos					
Outros valores a receber		1	-	-	-
Ativo não circulante					
		137.920	100,01	122.696	100,01
Propriedade para investimento					
Imóveis acabados		137.095	100,06	137.006	100,01
Ajuste ao valor justo		825	0,60	(14.310)	(11,66)
Total do ativo					
		139.624	100,22	122.960	100,22

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 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	2017	%PL	2016	%PL
Passivo circulante		1.790	1,30	271	0,22
Impostos e contribuições sobre serviços		7	0,01	-	-
Taxa de administração		25	0,02	24	0,02
Rendimentos a distribuir		1.738	1,26	227	0,19
Provisão para pagamentos a efetuar		20	0,01	20	0,01
Patrimônio líquido		137.834	100,00	122.689	100,00
Cotas a integralizadas		135.000	97,94	135.000	110,03
Distribuição de resultados		(48.964)	(35,52)	(33.507)	(27,31)
Lucros acumulados		51.798	37,58	21.196	17,28
Total do passivo e patrimônio líquido		139.624	101,30	122.960	100,22

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 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Propriedade para investimento		31.426	285
Receitas de aluguéis	4	16.291	15.186
Ajuste ao valor justo		15.135	(14.901)
Resultado líquido das atividades imobiliárias		31.426	285
Outros ativos financeiros		82	48
Rendas de aplicações financeiras		82	48
Outras despesas operacionais	10	(906)	(746)
Despesas tributárias		(314)	(293)
Despesa de taxa de administração	8	(289)	(281)
Despesa de auditoria		(22)	(22)
Taxa da CVM		(23)	(28)
Custo Selic, Cetip e Anbima		(27)	(27)
Prestação de serviços		(161)	(95)
Outras receitas e (despesas)		(70)	-
Resultado líquido do exercício		<u>30.602</u>	<u>(413)</u>
Quantidade de cotas		1.350.000	1.350.000
Lucro (Prejuízo) por cota		22,6681	-0,3059
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)		<u>22,2021%</u>	<u>-0,2996%</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 2017 e de 2016

(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 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 2016		135.000	(33.507)	21.196	122.689
Lucro do exercício		-	-	30.602	30.602
Distribuição de resultado		-	(15.457)	-	(15.457)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		135.000	(48.964)	51.798	137.834

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 2017 e de 2016

(Valores expressos em milhares de reais)

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	16.291	15.186
Resultado de cotas de fundos de investimento	82	49
Recebimento de outras rendas	(1)	10
Pagamento de taxa de administração	(287)	(279)
Pagamento de taxa da CVM	(23)	(28)
Pagamento de consultoria jurídica	(47)	(49)
Pagamento de outros serviços	(114)	(251)
Pagamento de tributos	(307)	(293)
Demais pagamentos	(50)	(63)
Caixa líquido das atividades operacionais	15.544	14.282
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aquisição de participações societárias	(90)	(1.056)
Caixa líquido das atividades de investimento	(90)	(1.056)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(14.015)	(12.963)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(14.015)	(12.963)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.439	263
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	264	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.703	264
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.439	263

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 2017 e de 2016

(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 objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo e também por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários.

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.

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

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) Apuração do resultado

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

b) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: 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) 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.

e) 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.

f) 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, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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

g) 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 516/11.

A classificação das ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota Explicativa nº 6.

h) Passivo circulante

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

i) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

j) 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:

	31/12/2017	
	Quantidade	Valores
Cotas de Fundos de Investimento (a)		1.703
Plus Soberano DI	216	1
Plus Soberano RF	642.693	1.702
		1;703

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

(a) Referem-se a cotas de fundos de investimento que possuem liquidez diária e são prontamente conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

5. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios.

6. Propriedades para Investimentos**6.1. Propriedade para investimento**

Imóvel: Imigrantes

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

Estágio: Construído

Valor Contábil: R\$ 101.960 (R\$ 91.513 em 2016)

Imóvel: Billings

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

Estágio: Construído

Valor Contábil: R\$35.960 (R\$ 31.183 em 2016)

6.2. Métodos para determinação do valor justo

Foi contratada a Dworking Consultoria 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 de Capitalização 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, os ajustes ao valor justo das propriedades para investimento foram registrados no montante de R\$ 15.135 (R\$14.901 negativos em 2016).

7. Aluguéis

Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 16.291 (R\$ 15.181 em 2016) está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis”.

8. Emissão e resgate de cotas

Fica autorizada a emissão de, no máximo, 1.450.000 (um milhão e quatrocentos e cinquenta mil) de cotas, até o montante total de R\$ 145.000 (cento e quarenta e cinco milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora.

Para fins da primeira emissão de cotas, será considerado o valor de R\$ 100 (cem reais) por cota. Nas emissões subsequentes, será considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

Não houve integralização de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

As cotas do Fundo somente serão resgatadas na sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia de Cotistas ou pela instituição da Administradora, nas hipóteses legais.

A distribuição das cotas será realizada pela Administradora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das cotas. Não será contratado o serviço de formador de mercado.

9. Distribuição de resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 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 (décimo) 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.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foram de R\$ 15.457 (em 2016 – R\$ 13.189).

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017, o patrimônio líquido de R\$ 137.834 (R\$ 122.689 em 2016), está representado por 1.350.000 cotas com valor patrimonial de R\$ 102,098997 (R\$ 90,881019 em 2016)

11. 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 2017 foram pagos a título de taxa de administração o montante de R\$ 289 (R\$ 281 em 2016).

12. Despesas incorridas pelo Fundo

Taxas e encargos sobre patrimônio líquido médio do exercício:

Descrições	2017		2016	
	Valor	% PL Médio	Valor	% PL Médio
Outras despesas operacionais				
Taxa de Fiscalização CVM	23	0,02	28	0,02
Despesas tributárias	314	0,26	293	0,21
Taxa de Administração	289	0,24	281	0,20
Auditoria e Custódia	49	0,04	49	0,04
Serviços profissionais contratados pelo Fundo	161	0,13	95	0,07
Outras despesas	70	0,06	-	0,00
Soma	906	0,75	746	0,54

PL Médio no exercício é de R\$ 122.775 (R\$ 137.575 em 2016)

13. Custódia e tesouraria

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

14. Demandas judiciais

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

15. Gerenciamento de riscos

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 lastros 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.

16. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

O Fundo não possui títulos de emissão com empresas ligadas a Administradora/Gestora em 31 de dezembro de 2017.

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 exercício conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Total em estoque	Resultado	Parte relacionada
Cotas de Fundos de Investimento	R\$ 1.703	R\$ 82	Administradora/Gestora

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Taxa de Administração:	R\$ 289	Administradora/Gestora

17. 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	137.575	90,88102	-0,4799%
31/12/2017	122.775	102,09899	12,3436%

18. 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 contábeis do fundo deverão ser divulgadas no site da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

19. Alterações estatutárias

Em 31 de dezembro de 2017 não houve alterações estatutárias.

20. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de fevereiro de 2018, os cotistas deliberaram e aprovaram:

- a) A transferência da administração e gestão do Fundo para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar – parte, Torre Corcovado, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040, em substituição à Administradora;
- b) A transferência da controladoria, tesouraria e escrituração dos ativos do Fundo Para O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar – parte, Torre Corcovado, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040, em substituição à Administradora; e
- c) A transferência dos serviços de custódia do Fundo para o Banco BTG Pactual S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Andares 5, 6 e 7, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-040, em substituição ao Banco Votorantim S.A.
- d) Foi aprovado que o Fundo não possuirá serviço de gestão a partir da Data de Transferência.

A Nova Administradora assumirá todas as obrigações oriundas da atividade de administração do Fundo na abertura do dia 16 de março de 2018, inclusive (“Data de Transferência”), data em que a Atual Administradora terá concluído todas as suas obrigações, não sendo de responsabilidade da Nova Administradora os atos de administração relativos ao Fundo originados até o fechamento do dia 15 de março de 2018.

* * *

Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.
Administrador

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

