

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III

(CNPJ nº 14.422.044/0001-14)

(Administrado pela Votorantim Asset
Management

Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501

www.kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III ("Fundo") (Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 financeiras". 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 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Valorização dos ativos financeiros (Nota Explicativa nº 5II B e C)

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía aproximadamente 82% de seu patrimônio líquido aplicado em ativos financeiros representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e 6% em Letras de Crédito Imobiliário ("LCIs") mensurados a valor justo, para os quais não há preços cotados ou indexadores/parâmetros observáveis no mercado, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administração do Fundo, por meio de técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados ao CRIs e LCIs. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, efetuamos o recálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos ativos financeiros representados por CRIs e LCIs no tocante à mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada

Comunicamo-nos com a administração 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.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 29 de março de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Luciana Liberal Sâmia
Contadora CRC 1SP198502/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

Ativo	2017	% PL	2016	% PL
Circulante	66.998	31,38%	86.674	56,48%
Disponibilidades	3	0,00%	7	0,00%
De natureza não imobiliária	7.987	3,74%	64.234	41,86%
Letras do Tesouro Nacional	390	0,18%	-	0,00%
Cotas de Fundo de Investimento - ICVM 555	7.434	3,48%	64.234	41,86%
Cotas de Fundo de Investimento em Participações	163	0,08%	-	0,00%
De natureza imobiliária	59.008	27,64%	22.433	14,62%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	23.873	11,18%	17.399	11,34%
Letras de Crédito Imobiliário	12.564	5,88%	-	0,00%
Cotas de Fundo de Investimento	22.571	10,57%	5.034	3,28%
Não Circulante	146.510	68,62%	66.780	43,52%
Realizável a longo prazo				
De natureza imobiliária	146.510	68,62%	66.780	43,52%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	146.510	68,62%	66.780	43,52%
Total do ativo	213.508	100,00%	153.454	100,00%
Passivo				
Circulante	4.863	2,28%	3.378	2,20%
Taxa de administração	118	0,06%	93	0,06%
Taxa de performance	340	0,16%	170	0,11%
Outras despesas	4.353	2,04%	3.066	2,00%
Despesa com serviços técnicos especializados	42	0,02%	39	0,03%
Despesa com impostos	10	0,00%	10	0,01%
Total do passivo	4.863	2,28%	3.378	2,20%
Total do patrimônio líquido	208.645	97,72%	150.076	97,80%
Cotas integralizadas	204.804	95,92%	150.000	97,75%
Lucros acumulados	3.841	1,80%	76	0,05%
Total do passivo e patrimônio líquido	213.508	100,00%	153.454	100,00%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)

	% PL	% PL
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários		
Receita de juros	20.700	11.429
Resultado na venda	(7.835)	9.182
Ajuste a valor justo	534	(4.959)
Letras de crédito imobiliário		
Resultado na venda	1.894	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	1.205	
Ajuste ao valor justo		181
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	16.498	15.833
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Aplicações interfinanceiras de liquidez		
Receita de juros	-	5
Cotas de fundos de investimento		
Ajuste ao valor justo	2.962	1.552
Outras receitas	20	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	2.982	1.557
Receitas (despesas) operacionais	(2.346)	(1.474)
Taxa de administração	(1.293)	(894)
Taxa de performance	(758)	(464)
Outras Receitas	88	-
Despesas de auditoria e custódia de títulos	(108)	(77)
Despesas de prestação de serviços de custódia	(120)	(250)
Taxa de fiscalização da CVM	(35)	(32)
Outras receitas/despesas	(120)	243
Lucro líquido do exercício	17.134	15.916

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	Cotas de investimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015	-	-	-
Cotas integralizadas	150.000	-	150.000
Lucro líquido do exercício	-	15.916	15.916
Rendimentos Distribuidos	-	(15.840)	(15.840)
Em 31 de dezembro de 2016	150.000	76	150.076
Cotas integralizadas	54.804	-	54.804
Lucro líquido do exercício	-	17.134	17.134
Rendimentos Distribuidos	-	(13.369)	(13.369)
Em 31 de dezembro de 2017	204.804	3.841	208.645

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	% PL	% PL
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de amortização e juros CRIs	25.926	32.031
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários	(198.105)	(198.143)
Resgate de certificado de recebíveis imobiliários	99.388	97.585
Aquisição de letras de créditos imobiliários	(73.986)	-
Resgate de letras de créditos imobiliários	63.390	-
Aquisição de Cotas de Fundo de Investimento - ICVM 555	(193.611)	(133.606)
Resgate de Cotas de Fundo de Investimento - ICVM 555	253.299	70.924
Aquisição de Cotas de Fundo de Investimento imobiliário	(17.500)	(5.000)
Recebimento de rendimento e amortização de fundos imobiliários	1.153	147
Aquisição de Cotas de Fundo de Investimento em Participações	(2.030)	-
Resgate de Cotas de Fundo de Investimento em Participações	1.942	-
Aplicações em operações compromissadas	(490)	(13.625)
Resgate de operações compromissadas	100	13.630
Pagamento de taxa de administração	(1.231)	(821)
Pagamento de taxa de performance	(333)	(292)
Pagamento de despesas com serviços técnicos especializados	(37)	(36)
Outros recebimentos e pagamentos	(334)	3.042
Caixa líquido das atividades operacionais	(42.459)	(134.164)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(12.350)	(15.840)
Cotas integralizadas	54.804	150.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	42.454	134.160
Variação líquida dos fluxos de caixa	(4)	(4)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	7	11
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	3	7
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4)	(4)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações

(Em milhares de Reais, exceto valor da cota)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securites III ("Fundo") iniciou suas atividades em 26 de outubro de 2011, sob a forma de condomínio fechado conforme definição nos termos da Instrução CVM nº 555 de 17 de dezembro de 2014 e suas alterações, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 26 de outubro de 2011 e efetuado sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas, rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII, conforme designados na Instrução CVM nº 472. Os Ativos-Alvo do Fundo consistem basicamente em (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRIs", (b) Letras de Crédito Imobiliário "LCIs", (c) Letras Hipotecárias "LHs", (d) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Ainda que não seja objeto principal do Fundo investir em imóveis e direitos reais em geral sobre imóveis, poderão esses, eventualmente, fazer parte de sua carteira de investimento, especialmente quando adquirido em razão de: (a) recuperação/troca de garantias dos ativos financeiros de origem imobiliária que são o objeto principal do Fundo, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos ativos financeiros dos quais o Fundo seja credor.

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

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

O Fundo não possui cotas negociadas em bolsa de valores, porém suas cotas podem ser negociadas em mercado de balcão organizado - B3 - Brasil, Bolsa, Balcão.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

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

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 29 de março de 2018.

3 Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo Fundo:

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 e depósitos à vista.
- 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 cotas 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

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

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

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

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

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

d. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários.

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, 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 Explicativas nº 3 (b) e (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 516/11.

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota Explicativa nº 5.

g. Passivo circulante

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

4 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 estratégia de aquisição e venda dos ativos do fundo e a avaliação do cenário econômico, o mercado imobiliário atual e suas perspectivas, de forma a antecipar as consequências para o Fundo e sugerir alternativas para minimizar riscos e maximizar retorno dos ativos são discutidas e aprovadas em Comitê de Investimento periodicamente, no mínimo mensalmente.

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, 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, 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, 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.

5 Aplicações financeiras

São representadas por:

(i) De natureza não imobiliária

a. Aplicações interfinanceiras de liquidez - Nível 1

As aplicações interfinanceiras de liquidez são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

Em 31 de dezembro de 2017 montam R\$ 390 (Não houve em 2016) estão representadas por 449 LTN, com vencimento em 2 de janeiro de 2018.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em aplicações interfinanceiras de liquidez estão apresentadas nas Demonstrações do Resultado em “Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez - Receita de juros”.

b. Cotas de fundos de investimento - Valor justo - Nível 2

O Fundo mantém em sua carteira investimento nas seguintes cotas de fundos de investimento:

	2017		2016	
	Qtd	Valor justo	Qtd	Valor justo
Fundo de Renda Fixa				
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	2.347.257	6.234	11.194.483	27.020
Fundos Referenciados				
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Referenciado DI	509.752	1.200	8.014.468	17.142
Votorantim Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Plus Renda Fixa Referenciado DI	-	-	570.682	20.072
Total	2.857.009	7.434	19.779	64.234

O patrimônio do Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa, é constituído preponderantemente em 31 de dezembro de 2017 por títulos públicos.

O patrimônio do Votorantim Fundo de Investimento Soberano Referenciado DI, é constituído preponderantemente em 31 de dezembro de 2017 por títulos públicos.

As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas Demonstrações do Resultado em "Cotas de fundos de investimento - Ajuste ao valor justo".

c. Cotas de fundos de investimento em participações - Nível 2

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

	2017	
	Qtd	Valor justo
Fundo de Investimento em Participações		
Fundo De Investimento Em Participações Nova Raposo	146	163
Total	146	163

O patrimônio do FIP Nova Raposo é constituído preponderantemente em 31 de dezembro de 2017 por uma sociedade de propósito específico, cujo objeto consiste no desenvolvimento do projeto imobiliário denominado Reserva Raposo em São Paulo. O fundo é fechado e não existe liquidez.

(ii) De natureza imobiliária

d. Cotas de fundos de investimento imobiliário - Nível 2.

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas Demonstrações do Resultado em "Cotas de fundos de investimento imobiliário - Ajuste a valor justo".

Em 31 de dezembro de 2017, as cotas de fundos de investimento imobiliário estão assim demonstradas:

Em 31 de dezembro de 2017, as cotas de fundos de investimento possuem a seguinte composição:

	2017		2016	
	Qtd	Valor justo	Qtd	Valor justo
Fundos Imobiliários				
Votorantim FII BII BTS FII - Senior	115.000	11.521	-	-
FII Votorantim Logística	60.000	6.045	-	-
FII Votorantim Quatro Barras	5.000	5.005	5.000	5.033
	180.000	22.571	5.000	5.033

O FII BII BTS é um fundo de renda que está desenvolvendo um galpão para os correios. O FII Securities III detêm as cotas seniors que tem rentabilidade alvo de IPCA + 8,5% a.a.

A carteira do FII Votorantim Logística é constituído por um imóvel que contém um centro de distribuição de peças automotivas e possuem cotas negociadas em mercado secundário (B3 - Brasil, Bolsa, Balcão).

A carteira do FII Votorantim Quatro Barras é constituída preponderantemente pelo direito real de superfície sobre um imóvel que contém um centro de distribuição de peças automotivas e possuem cotas negociadas em mercado secundário (B3 - Brasil, Bolsa, Balcão).

e. Letras de crédito imobiliário - Nível 3

Em virtude da inexistência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, as LCIs foram atualizados pela variação de seus respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel. Os valores de mercado foram apurados considerando as análises periódicas do Comitê de Valuation que considera o risco de crédito dos emissores.

Em 31 de dezembro de 2017, o valor das Letras de Crédito Imobiliários é de R\$ 12.564 (Não houve em 2016). A composição dos títulos está detalhada a seguir:

			Faixas de vencimento	
	Quantida de	Valor Justo	Até 365 dias	Acim a de 365 dias
Banco Caixa Econômica Federal	1	12.316	12.316	-
Banco ABC	202	248	248	-
Total	203	12.564	12.564	-

f. *Certificados de recebíveis imobiliários - Nível 3*

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

Em 31 de dezembro de 2017, o valor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários é de R\$ 170.383 (R\$ 84.179 em 2016). A composição dos títulos está detalhada a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário
Votorantim Securities II
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017

Código Cetip	Devedora	Rating	Série	Emissão	Emissora	Lastro	Garantias	Data de Emissão	Data de Vencimento	Quantidade Papéis em 31/12/2017	Indexador	Taxa/Spread (a.a)	Posição 31/12/2017
16G0606929	Matarazzo	Não Tem	76º	1º	Ápice Securitizadora	CCI	- Alienação Fiduciária em garantia dos Imóveis	14/07/2017	11/12/2018	16	CDI +	5,00%	20.197
14F0679871	Rezek	Não Tem	7º	1º	Gaia Securitizadora	CCI	- Alienação Fiduciária de Ações da Devedora; - Alienação Fiduciária das Quotas da Inpar; - Alienação Fiduciária de Ações da NS; - Penhor de Quotas do FIP; - Alienação Fiduciária de Quotas do FIP; - Alienação Fiduciária de Imóvel; - Fiança.	30/06/2014	18/06/2021	11	CDI +	3,20%	18.399
16L0089814	WTC	Não Tem	380º	1º	Brazilian Securities	CCI	- Alienação fiduciária; - Cessão fiduciária de CRI; - Penhor, coobrigação; - Regime fiduciário	09/12/2016	28/11/2031	150	CDI +	2,00%	14.508
16I0994037	CCP	Não Tem	94º	4º	Gaia Securitizadora	CCI	- Alienação fiduciária das cotas e cessão fiduciária dos direitos creditórios	30/09/2016	13/10/2026	13	CDI +	1,20%	12.491

Fundo de Investimento Imobiliário
Votorantim Securities II
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017

13E0047022	SÃO CARLOS (2ª série/ série curta)	Não Tem	308²	1ª	Brazilian Securities	CCI	- Alienação fiduciária em garantia dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias; - Cessão fiduciária em garantia da totalidade dos Direitos Creditórios, incluindo: - Direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda; - Direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Emissora das Debêntures Imobiliárias, depositados na Conta Vinculada.	24/05/2013	24/06/2019	43	CDI +	1,85%	12.183
17G0839884	BR Properties	Não Tem	98²	1ª	Apioe Securitizadora	CCI	- Alienação fiduciária de 50% da fração ideal do imóvel - cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação dos Imóveis	14/07/2017	17/07/2023	12000	CDI +	1,55%	11.829
14G0387196	Jalles Machado/Drávio Lage	Não tem	76²	4ª	Gaia Securitizadora	CCI	- Regime Fiduciário - Alienação fiduciária de bem imóvel de titularidade da Planagri - Fiança prestada pela Jalles e Planagri - Fundo de Reserva	11/07/2014	18/06/2021	60	CDI +	3,00%	11.359
17L0716894	LOG	Não Tem	15²	4ª	ISEC Securitizadora	Debênture	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - AF de Quotas e AF de Imóvel.	06/12/2017	06/12/2023	10000	CDI +	1,60%	10.026

Fundo de Investimento Imobiliário
Votorantim Securities II
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017

14K0039367	HSI	Não Tem	24 ⁺	1 ⁺	Apice Securitizadora	CCI	- Alienação fiduciária de ações, hipoteca, cessão fiduciária de NCI e cessão fiduciária da conta vinculada	03/11/2014	10/11/2026	9	CDI +	1,80%	9.905
13H0037877	TERRAL	A- pela Fitch Ratings Brasil Ltda	315 ⁺	1 ⁺	Brazilian Securities	CCI	- Alienação Fiduciária de Imóvel; - Cessão Fiduciária de Conta; - Fiança; - Fundo de Reserva; - Regime Fiduciário.	15/08/2013	15/08/2025	40	CDI +	1,40%	9.225
14L0080279	MRV LOG (2)	Não tem	15 ⁺	1 ⁺	Barigui Securitizadora	Debênture	- Alienação Fiduciária de Imóvel (LOG I Contagem) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de Contratos de Locação vinculados ao Imóvel. - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE proprietária do Imóvel.	12/12/2014	16/12/2019	36	CDI +	2,00%	8.438
17I0135204	BKO Arouche	Não Tem	10 ⁺	4 ⁺	ISEC Securitizadora	CCI	- Cessão fiduciária recebíveis imobiliários - Cessão fiduciária de conta vinculada - alienação fiduciária de quotas da devedora - hipoteca	13/09/2017	13/09/2019	70	CDI +	4,00%	7.205
12L0033171	O.N.S	brAA pela SR Rating	232 ⁺	1 ⁺	Brazilian Securities	CCI	- Alienação Fiduciária do Imóvel - Alienação Fiduciária de Quotas - Reserva de Garantia mantida em conta de titularidade da securitizadora	27/12/2012	12/11/2027	17	IGPM	6,00%	5.005

Fundo de Investimento Imobiliário
Votorantim Securities II
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017

12G0003736	OR	Não Tem	183 ⁺	2 ⁺	CIBRASEC	CCI	- Clean.	03/07/2012	29/12/2018	16	% CDI	109,50%	3.675
13E0032174	SÃO CARLOS (1 ^a série/ série longa)	Não Tem	307 ⁺	1 ⁺	Brazilian Securities	CCI	- Alienação fiduciária em garantia dos Imóveis (com a exceção da Agência); - Alienação fiduciária em garantia da Agência; - Cessão fiduciária em garantia da totalidade dos Direitos Creditórios.	17/05/2013	25/12/2019	39	CDI +	1,85%	3.641
17G0848381	Cyrela	Não Tem	102 ⁺ e 103 ⁺	4 ⁺	Gaia Securitizadora	CCI	- Alienação fiduciária das unidades cujos contratos forem cedidos. - Mecanismos de divisão dos fluxos entre CRIs seniores e subordinados.	06/07/2017	20/01/2023	41	CDI +	1,20%	3.398
16L0164388	MRV	Não Tem	86 ⁺	1 ⁺	Ápice Securitizadora	CCB	- Clean.	16/12/2016	16/01/2019	3000	CDI +	1,30%	3.008
13J0024983	OR CEPAC 2	Não Tem	330 ⁺	1 ⁺	Brazilian Securities	CCI	- Fiança prestada pelos Fiadores, no âmbito do crédito imobiliário - AF sobre 268 futuras unidades autônomas do "setor B" do empreendimento Parque da Cidade, correspondente a fração ideal de 81,77% do imóvel de propriedade da BMX;	24/01/2013	11/10/2019	9	% CDI	115,00%	2.889
16D0062179	Aliance Bangu	Não Tem	136 ⁺	1 ⁺	RB Capital	CCI	- Alienação Fiduciária de ações; - Alienação Fiduciária de imóvel; - Cessão Fiduciária de recebíveis.	05/04/2016	22/03/2028	2000	CDI +	1,70%	1.946
15K0547253	Alphaville	Não Tem	70 ⁺	1 ⁺	Ápice Securitizadora	CCB	- Cessão Fiduciária de Recebíveis de 6 Empreendimentos	06/11/2015	21/02/2020	4	CDI +	2,95%	1.056
Total													170.383

6 Taxa de administração

O Administrador recebe, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração anual fixa de 0,70% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e cobrada mensalmente do Fundo no último dia do mês

A despesa correspondente, no montante de R\$ 1.293 (R\$ 894 em 2016) está apresentada nas demonstrações do resultado em "Receitas (despesas) operacionais - Taxa de administração".

7 Taxa de performance

A taxa de performance é calculada e apurada semestralmente com encerramento em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício, provisionada diariamente adotando-se o critério "pro-rata" dias úteis do ano em vigor e cobrada conforme parâmetros definidos no item Remuneração das cotas (Nota Explicativa nº 7) da seguinte forma:

- (i) 50% (cinquenta por cento) da provisão será cobrada semestralmente, até o 5º dia útil dos meses de julho e janeiro;
- (ii) 100% (cem por cento) da provisão remanescente será cobrada em até 5 dias úteis anteriores ao término do prazo da cota.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 758 (R\$ 464 em 2016), está apresentada nas demonstrações do resultado em " Receitas (despesas) operacionais - Taxa de performance e bônus".

8 Remuneração das cotas

A cada semestre findo em junho e dezembro de cada ano, serão incorporados diariamente ao valor da cota - exceto nos feriados nacionais e desde que o patrimônio do Fundo assim permita e após o pagamento ou provisionamento das despesas e encargos do Fundo previstos no regulamento - a título de distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo relativos ao dia útil imediatamente anterior, o valor equivalente à 100% do CDI ("Rentabilidade Alvo").

Após a incorporação dos rendimentos, o eventual "Excedente Financeiro" no período (assim considerado o montante financeiro relativo à valorização da carteira do Fundo que esteja disponível após o pagamento da remuneração das cotas nos termos deste artigo) será provisionado da seguinte maneira:

- (i) 20% (vinte por cento) do excedente financeiro será provisionado como remuneração extra das cotas, sendo que 50% dessa provisão será incorporada de forma definitiva ao valor da cota semestralmente nos dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ou no dia útil imediatamente anterior. O saldo remanescente será incorporado ao valor da cota em até 5 (cinco) dias úteis anteriores ao término do prazo da cota.
- (ii) Toda parcela do excedente financeiro não provisionada às cotas será provisionada a títulos de Taxa de Performance devida a Administradora.

A receita correspondente no exercício foi de R\$ 88 (não houve em 2016), está apresentada nas Demonstrações do resultado em "Receitas (despesas) operacionais - "Outras Receitas".

9 Política de distribuição dos resultados

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos de rendimentos a distribuir aos cotistas.

De acordo com o Art.10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº01/2014, o Fundo deve distribuir a seus quotistas, 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 declarados pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram de R\$13.369 (R\$ 15.840 em 2016).

Resultado Líquido Financeiro	R\$ 13.293
Rendimentos a serem declarados - 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	R\$ 12.628
Rendimentos declarados	R\$ 12.628
Rendimentos líquido pagos	R\$ 13.369
% do resultado distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	105,87%
Diferença entre a distribuição declarada e a distribuída	R\$ 741

10 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2017 está composto por 204.804 cotas (150.000 cotas em 2016), com valor unitário de R\$ 1.018,75 (R\$ 1.000,50 em 2016), totalizando, respectivamente, R\$ 208.644 (R\$ 150.075 em 2016). As cotas do Fundo são representadas por uma única classe, com prazo de vencimento de um ano e rentabilidade alvo de 100% do CDI.

Durante o exercício findo 31 de dezembro de 2017 foram integralizadas 54.804 cotas totalizando R\$ 54.804, conforme abaixo:

b. Integralização de cotas - Série III

Abaixo, seguem as quantidades de Cotas integralizadas durante as Ofertas Públicas ocorridas durante o exercício de 2017:

Distribuição integralizadas	cotas
<u>Total</u>	
<u>54.804</u>	

11 Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício foi de 9,99%. (11,09% em 2016).

Os percentuais foram calculados desconsiderando o efeito das amortizações e distribuição de rendimentos.

12 Tributação

Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 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.

13 Serviços de custódia, administração e gestão

Os serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo, controladoria, tesouraria e escrituração de cotas são prestados pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

14 Outras informações

a. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

b. Transações com partes relacionadas.

O Fundo operou com corretora ligada ao Administrador e/ou Gestor no exercício.

c. Demandas judiciais

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

* * *

Robert John Van Dijk
Diretor

Francinilda Cavalcante de Oliveira Mendes
Contador CRC 1SP144594/O-3