

**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.)**

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2017

Conteúdo

Balanço Patrimonial

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

ATIVO	2017	% PL
Circulante		
De natureza não imobiliária		
Cotas de Fundo de Investimento - ICVM		
555	83.064	65,30
Outras receitas operacionais	156	0,11
	<u>83.220</u>	<u>65,41</u>
Não Circulante		
De natureza imobiliária		
Terreno	10.213	8,03
Propriedades para investimento - Benfeitorias	34.000	26,73
	<u>44.213</u>	<u>34,76</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>127.433</u>	<u>100,17</u>
PASSIVO		
Circulante		
Taxa de administração a pagar	10	0,01
Outras contas a pagar	55	0,04
Outras despesas operacionais	156	0,12
	<u>221</u>	<u>0,17</u>
TOTAL DO PASSIVO	<u>221</u>	<u>0,17</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Cotas integralizadas	127.213	100,00
Prejuízos acumulados	(1)	-
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>127.212</u>	<u>100,00</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>127.433</u>	<u>100,17</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Demonstração do Resultado

Período de 22 (início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto lucro (prejuízo) líquido por cota

Composição do resultado do período	<u>22 a 31/12/2017</u>
Outros ativos financeiros	64
Resultado de cotas de fundos de investimento	<u>64</u>
Outras receitas/despesas operacionais	(65)
Despesa de taxa de administração	(10)
Outras despesas operacionais	(211)
Outras receitas operacionais	<u>156</u>
Resultado líquido do período	<u>(1)</u>
Quantidade de cotas	<u>1.462.500</u>
cotas senior	830.000
cotas mezanino	292.500
cotas subordinadas Classe A	146.250
cotas subordinadas Classe B	193.750
Lucro/Prejuízo líquido por cota - R\$	
cotas senior	0,19
cotas mezanino	(0,11)
cotas subordinadas Classe A	(0,11)
cotas subordinadas Classe B	(0,57)
Valor patrimonial da cota - R\$	
cotas senior	100,188535
cotas mezanino	34,807197
cotas subordinadas Classe A	99,892667
cotas subordinadas Classe B	99,432865

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

**Demonstração da mutação do
patrimônio líquido**

Período de 22 (início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízo Acumulado</u>	<u>Total</u>
cotas senior	83.000	-	83.000
cotas mezanino	10.213	-	10.213
cotas subordinadas Classe A	14.625	-	14.625
cotas subordinadas Classe B	19.375	-	19.375
Resultado do período	-	(1)	(1)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>127.213</u>	<u>(1)</u>	<u>127.212</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Demonstração do fluxo de caixa - Método Direto

Período de 22 (início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

	22 a 31/12/2017
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Resultado de cotas de fundos de investimento	64
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	64
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Aquisição de propriedades para investimento	(44.213)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(44.213)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas senior	83.000
Recebimento líquido pela emissão de cotas mezanino	10.213
Recebimento líquido pela emissão de cotas subordinadas Classe A	14.625
Recebimento líquido pela emissão de cotas subordinadas Classe B	19.375
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	127.213
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	83.064
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	83.064

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 22 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

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 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas e orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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.

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

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 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

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.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

h. 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.

i. Passivo circulante

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Cotas de fundo de investimento - Nível 2 (a)	31/12/2017
Western Asset Soberano II FIC FI RF Referenciado Selic	83.064
	<u>83.064</u>

- 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.

5 Propriedades para investimento – Nível 3

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

	2017
a) Composição do imóvel :	
Compra do terreno	10.213
(+) Benfeitorias da construção	34.000
Saldo final	<u>44.213</u>

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2017 é:

Descrição: Terreno

Localização: Minas Gerais

Metragem: 174.473,50 m²

Nº de Matrícula: 72.067

Nº do Livro: 2

Registro: Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem - MG

A propriedade para investimento foi adquirida em 22 de dezembro de 2017 e está demonstrada pelo seu valor de custo acrescido das benfeitorias da construção durante o período de obras e, após encerrado esse período, pelo seu valor justo, conforme possibilidade e adequação de sua mensuração verificada pelo comitê de investimentos, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

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 (cento e oitenta) meses após a entrega da posse do Centro de Distribuição, sob o registro 001/2015, o qual será cedido ao Fundo que então assumirá os direitos e obrigações estabelecidas.

O período de obras deve durar aproximadamente 12 (doze) meses, podendo ser maior ou menor, iniciando-se então o Período de Rendimentos, a partir do qual o Locatário iniciará o pagamento

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

do aluguel mensal.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

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.

8 Instrumentos financeiros de derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos no período.

9 Política de distribuição dos 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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

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.

Não houve rendimentos distribuídos pelo Fundo no período de 22 (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2017.

10 Período de Rendimento

É o período de 180 (cento e oitenta) meses, que se inicia após o Período de Obras, quando da entrega do Ativo Alvo para uso do Locatário, o qual poderá ser estendido por mais 60 (sessenta) meses em comum acordo pelas partes. Neste período o Fundo receberá as receitas de locação e, após descontadas as despesas e provisões do Fundo, distribuirá os Rendimentos aos cotistas.

11 Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade do Fundo no período de 22 (data do início das operações) a 31 dezembro de 2017 foi:

Cotas seniores	0,19%
Cotas mezanino	(0,31%)
Cotas subordinadas classe A	(0,11%)
Cotas subordinadas classe B	(0,57%)

O Fundo buscará atingir como meta e rentabilidade 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.

12 Patrimônio líquido

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

a. Cotas de investimento

O Fundo terá 4 (quatro) classes de cotas, as quais correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escritural.

Em 31 de dezembro de 2017 está composto por:

	Quantidade	Valor Unitário	Total
Cotas seniores	830.000	100,188535	83.157
Cotas mezanino	292.500	34,807197	10.181
Cotas subordinadas classe A	146.250	99,892667	14.609
Cotas subordinadas classe B	193.750	99,432865	19.265

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 (oitenta e três milhões de reais).

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 em 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 – 2º 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,

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

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 (dez milhões, duzentos e doze mil e quinhentos reais).

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. 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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

pagamento de rendimentos pelo Fundo.

As cotas subordinadas classe A e classe B – 1º série foram integralizadas em seu valor inicial de R\$ 100,00, totalizando a quantia de R\$ 14.625 (quatorze milhões e seiscentos e vinte e cinco mil reais) e R\$ 19.375 (dezenove milhões e trezentos e setenta e cinco mil reais), 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.

Não houve negociação de cotas após a primeira integralização.

13 Negociação de cotas

As cotas, depois de integralizadas, serão 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 (noventa) dias da respectiva subscrição ou aquisição de cotas.

14 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 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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

- 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.

15 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.

16 Despesas administrativas

Encargos	Período de 22 a 31/12/2017	
	Valor	% sobre o PL Médio
Despesa de taxa de administração	10	0,79%

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Despesa com Selic/Cetip	24	1,90%
Despesa Legais e Cartorárias	30	2,34%
Outras despesas	157	12,33%
Total	221	17,36%

17 Taxa de administração

A Administradora receberá, 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 (cinquenta mil reais) 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 (trinta e cinco mil reais) e ao máximo mensal de R\$ 50 (cinquenta mil reais), ambos corrigidos anualmente pelo IPC-A, após encerrado o período de obras.

A Taxa de Administração e Gestão é provisionada diariamente e cobrada do Fundo no último dia útil de cada mês.

18 Custódia dos títulos da carteira

As cotas de fundos de investimento estão registradas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores.

A despesa com custódia no período de 22 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 24.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

19 Serviços de Custódia, Administração e Gestão

Os serviços de gestão, custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda..

20 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 2017.

21 Demandas judiciais

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

22 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 abaixo:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Taxa de Administração:	R\$ 10	Administradora/Gestora

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

* * *

Robert John Van Dijk
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP26221/O-1

