

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58
(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
Demonstração dos fluxos de caixa - Método Direto	10
Notas explicativas 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 Green Towers

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("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 período de 13 de julho de 2017 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017, 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 Green Towers em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações para o período 13 de julho de 2017 (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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.



Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Notas explicativas nº3e/f e nº5 a/b)

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento e ações de companhia fechada, que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base em laudos de avaliação preparados por avaliadores independentes e aprovados pela Administradora do Fundo, os quais foram elaborados considerando o método de fluxo de caixa descontado, e envolvem diversas premissas e estimativas com elevado grau de julgamento, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Devido ao fato da determinação do valor justo desses investimentos 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 o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como fluxo de caixa descontado;
- Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos; 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 das propriedades para investimento e entidades de investimento de natureza imobiliária, no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 13 de julho de 2017 a 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.
- Concluímos 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

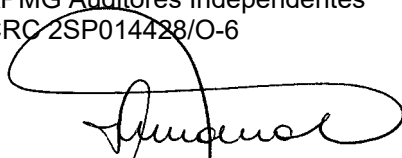
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



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, 24 de abril de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Luciana Liberal Sâmia
Contadora CRC 1SP198502/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Green Towers

(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		
Aplicações Financeiras		
Cotas de Fundo de Investimento - ICVM 555	14.783	2,61
De natureza imobiliária		
Contas a receber		
Aluguéis a receber	4.858	0,86
	<u>19.641</u>	<u>3,47</u>
Não Circulante		
De natureza imobiliária		
Ações de companhias fechadas		
TS 07 Participações	49.385	8,74
Propriedades para investimento		
Imóveis para renda acabados	511.275	90,48
	<u>560.660</u>	<u>99,22</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>580.301</u>	<u>102,69</u>
PASSIVO		
Circulante		
Distribuição de rendimentos	15.138	2,68
Taxa de administração a pagar	65	0,01
Taxa de Auditoria e Custódia	15	-
Outras contas a pagar	3	-
	<u>15.221</u>	<u>2,69</u>
TOTAL DO PASSIVO	<u>15.221</u>	<u>2,69</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Cotas integralizadas	455.897	80,68
Rendimentos distribuídos	(24.535)	(4,34)
Lucros/Prejuízos acumulados	133.718	23,66
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>565.080</u>	<u>100,00</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>580.301</u>	<u>102,69</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Green Towers
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Demonstrações do resultado

Período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota

	13/07/2017 a 31/12/2017
Composição do resultado do período	
Propriedades para investimento	
Receita de alugueis	29.149
Ajuste ao valor justo	104.960
Resultado líquido de propriedades para investimento	134.109
Outros ativos financeiros	
Resultado de cotas de fundos de investimento	161
	161
Outras despesas	(552)
Despesa de taxa de administração	(363)
Despesa com auditoria e custódia	(15)
Taxa de fiscalização da CVM	(11)
Outras despesas	(163)
Resultado líquido do período	133.718
Quantidade de cotas	4.558.970
Lucro líquido por cota - R\$	29,33
Valor patrimonial da cota - R\$	123,949050

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Green Towers (Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Rendimentos declarados	Lucros Acumulados	Total
Integralização de cotas no período	455.897	-	-	455.897
Rendimentos declarados	-	(24.535)	-	(24.535)
Resultado do período	-	-	133.718	133.718
Saldos em 31 de dezembro de 2017	455.897	(24.535)	133.718	565.080

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Green Towers
(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método Direto

Período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de Reais

	13/07/2017 a 31/12/2017
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Resultado de cotas de fundos de investimento	161
Recebimento de aluguel	24.291
Pagamento de Taxa de Administração	(298)
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM	(12)
Pagamento de Outras Despesas	(159)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	23.983
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Aquisição da TS 07 Participações	(455.700)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(455.700)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	455.897
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(9.397)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	446.500
Variação dos fluxos de caixa	14.783
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	14.783
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	14.783

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

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Fundo") iniciou suas atividades em 13 de julho 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 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 profissionais, 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, do Gestor 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 financeiras foram elaboradas em consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº516 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.

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:

- Caixa e equivalentes de caixa: 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.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de alugueis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- As receitas de aluguéis são apropriadas mensalmente, com base no prazo de rendimento, número de meses de aluguel, valor do aluguel mensal e prazo de carência estabelecido contratualmente.

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.

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 disponibilidades em moeda nacional e títulos e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os ativos 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. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

f. Ações de companhias fechadas

As ações detidas pelo Fundo da companhia investida são classificadas como um instrumento de patrimônio e estão contabilizadas pelo método de valor justo, onde a mensuração é baseada em laudo de avaliação.

g. Estimativa de julgamentos contábeis

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.

Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa 3(e), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontados a valor presente. As informações sobre referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa 5 (b)

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.

h. 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 que compõem a carteira do Fundo estão divulgadas nas Notas Explicativas nº 4 e 5.

i. Passivo circulante

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

4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimento - Nível 2

	2017	
	Qtd	Valor justo
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	5.570.86	14.783
Total	5.570.86	14.783

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

5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a. Ações de Companhia Fechada

Em 31 de dezembro de 2017 a composição das ações de companhias fechadas detidas pelo Fundo era a seguinte:

	Quantidade de ações	% Participação	R\$ mil
Aquisição da TS 07 Participações	160.080.069	100%	455.700
(-) Transferência para imóveis Para renda acabados			(295.620)
Ajuste a valor justo			(110.695)
Valor justo das ações de companhia fechada			49.385

O Fundo adquiriu investimento na empresa TS 07 Participações e possui controle sobre a investida. A TS 07 Participações é uma sociedade por ações de capital fechado, e tem sede na Cidade de Brasília, Estado Distrito Federal, SAUN - Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, e tem por objetivo social a propriedade, a incorporação imobiliária e a alienação das futuras unidades autônomas de um projeto imobiliário a ser desenvolvido no imóvel localizado na Cidade de Brasília.

A apuração do valor justo para a TS 07 Participações é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda (EY). A empresa EY é líder global em serviços de auditoria, impostos, transações corporativas e consultoria.

Foi adotado especificamente o fluxo de caixa descontado onde abrangeu um horizonte de nove anos e 1 mês. De 1 de dezembro de 2017 a 31 de dezembro de 2026 e perpetuidade. A taxa de crescimento na perpetuidade de 4,0% conforme expectativas para a inflação brasileira (IPCA) de longo-prazo, divulgada pelo BACEN.

A taxa de desconto (CAPM) variável médio de 10,6% em reais em termos nominais, ou seja, considerando o efeito da inflação, variando de acordo com a alavancagem da Empresa; e os ajustes de ativos e passivos não operacionais resultaram em um ajuste de R\$ 20,6 milhões para o FII Green Towers (controlador) e R\$ 2,2 milhões para a TS 07. Quando observados, foram tratados à parte e adicionados/subtraídos do valor presente dos fluxos de caixa e perpetuidade, impactando no valor do FII Green Towers.

Pelo Instrumento Particular de 26ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da TS-7, firmado em 28 de junho de 2017, devidamente arquivada na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 20170904725, em sessão de 13 de novembro de 2017, os sócios da TS-7 decidiram formalizar a redução do capital social da TS-7, de R\$ 334.828 (trezentos e trinta e quatro milhões, oitocentos e vinte e sete mil, novecentos e cinquenta e três reais), dividido em 334.828 (trezentas e trinta e quatro milhões, oitocentas e vinte e sete mil, novecentas e cinquenta e três) quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, para R\$ 39.208 (trinta e nove milhões, duzentos e oito mil e vinte e dois reais), ou seja, uma redução de R\$ 295.620 (duzentos e noventa e cinco milhões, seiscentos e dezenove mil, novecentos e trinta e um reais), mediante a extinção de 295.620 (duzentas e noventa e cinco milhões, seiscentas e dezenove mil, novecentas e trinta e uma) quotas, tendo em vista que o capital social da TS-7 era excessivo ao objeto da sociedade, nos termos do artigo 1.082, inciso II, do Código Civil. Parágrafo Segundo: A totalidade da redução de capital e, conseqüentemente, das quotas extintas foram aplicadas contra quotas de titularidade do FII Green Towers. Em contrapartida à extinção das 295.620 (duzentas e noventa e cinco milhões, seiscentas e dezenove mil, novecentas e trinta e uma) quotas, no valor de R\$ 295.620 (duzentas e noventa e cinco milhões, seiscentos e dezenove mil, novecentos e trinta e um reais), a TS-7 transferiu em pagamento em razão da redução do capital social da TS-7, ao FII Green Towers a propriedade das frações ideais equivalentes a (i) 85% (oitenta e cinco por cento) de cada uma das unidades autônomas integrantes da Torre I e (ii) 42,5% (quarenta e dois vírgula cinco por cento) de cada uma das unidades autônomas integrantes da Torre II, ambas do empreendimento imobiliário denominado Green Towers.

b. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2017 são:

Descrição: Condomínio Green Towers Brasília
Localização: Setor de Autarquias, Quadra 5, Lote B
Bairro: Asa Norte
Cidade /UF: Brasília / DF
Área Construída: 163.078,86 m²
Área Locável: 86.500 m²
Composição: 3 torres de escritórios
Andares: 18 andares
Subsolos: 5 subsolos
Praça de alimentação e heliponto

Composição do imóvel:

Torre I e Torre II	295.620
Ajuste a valor justo	215.655
Valor justo dos imóveis para renda	511.275

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Jones Lang LaSalle Ltda (JLL). A empresa JLL é líder na prestação de serviços, especializada em imóveis e gestão de investimentos, oferecendo serviços de qualidade, colaboração e confiança.

Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado para a definição dos valores referenciais e indicadores, com apoio e aferição através do método comparativo para a determinação de valores parciais, como o valor locativo e de venda para investidores. Para o período de análise o Fluxo de caixa descontado abrangeu um horizonte de dez anos. Para o estabelecimento das taxas de desconto e cap rate de saída foram considerados fatores de riscos como indicadores macroeconômicos, redução consistente da taxa básica de juros (Selic), recuperação econômica por três trimestres consecutivos e índice de inflação (IPCA - IBGE) controlada e diminuição na possibilidade de vacância, onde a maior probabilidade de o contrato de locação em vigor ser renovado.

Foi adotada a taxa de desconto de 11,00% a.a., composta por terminal cap rate de 9,00% a.a. E comissão de venda de 2,00% a.a. O laudo de avaliação foi embasado nas diretrizes nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

Na avaliação do valor justo das ações de companhia fechada e das propriedades para investimento, foi considerado a razoabilidade entre as premissas utilizadas no laudo da EY e da JLL.

6 Aluguel

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

No período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 29.149 está apresentada na demonstração de resultado do período em “Propriedades para Investimento - Receita de aluguéis”.

O contrato de locação possui como locatário o Banco do Brasil S.A. conforme o 10º aditamento ao instrumento particular de locação datado de 31 de outubro de 2013, decorrente do processo de dispensa de licitação nº 2013/0133-L, realizado em conformidade com a Lei nº 8.666/93, onde os aluguéis mensais referente à Torre I e II serão distribuída entre os locadores, sendo que 85% e 42,5% respectivamente, serão para o FII Green Towers e o restante serão distribuídos entre os demais locadores.

O prazo do contrato será de 60 meses e a renovação será em 01 de novembro de 2018, tendo como índice de reajuste o IGP-M.

7 Gerenciamento de risco

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

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

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

Liquidez

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

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

8 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos no período.

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 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 no período foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

Caixa Líquido das Atividades Operacionais	22.574
95% dos resultados líquidos	21.445
Rendimentos declarados	24.535
Rendimentos distribuídos	9.397
Rendimentos a distribuir	15.138

10 Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade do Fundo no período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017 foi de 23,95%.

11 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2017 está composto por 4.558.970 cotas com valor unitário de R\$ 123,949050 totalizando um patrimônio líquido R\$ 565.080. As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

b. Emissões, resgates e distribuições de cotas

Fica autorizada a emissão de, no máximo, 10.000.000 (dez milhões) de cotas, até o montante total de R\$ 1.000.000 (um bilhão 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.

No período de 13 de julho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2017 houve cotas integralizadas:

Data	Cotas integralizadas
13/07/2017	455.700
18/07/2017	197
Total	455.897

As cotas do Fundo somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela 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. A Administradora poderá contratar, caso entenda necessário, o serviço de formador de mercado.

12 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 - 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 Política de divulgação de informações

A Administradora informará aos titulares das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do cotista quanto à permanência no Fundo.

14 Taxa de administração

A Administradora recebe, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento ao ano), apurado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 40 (quarenta mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Caso venha a ser realizada uma oferta pública secundária das cotas. A Administradora passará a receber uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o índice, sobre o patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 63 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizados, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração e Gestão é calculada e provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e paga mensalmente até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 363 está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras despesas - Despesa de taxa de administração".

15 Custódia dos títulos da carteira

As cotas de fundos de investimento estão registradas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores e as ações de companhias fechadas estão registradas no Livro da Companhia.

No período de 13 de julho (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2017 não houve despesa de custódia.

16 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.

17 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.

O Fundo não operou com corretora ligada a Administradora/Gestora no exercício.

18 Demandas judiciais

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

19 Informação adicional

Independência do auditor

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.

20 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 exercício conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Despesa com taxa de Administração	R\$ 363	Administradora/Gestora

* * *

Robert John Van Dijk
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP26221/O-1