
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

(CNPJ nº 23.120.006/0001-06)

***(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2021

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 BII BTS - FII em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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 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.

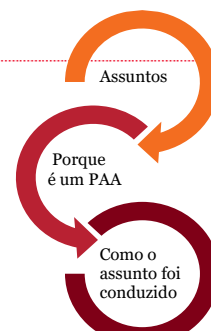
Ênfase

Distribuição de rendimentos com base no lucro caixa

Chamamos a atenção para a Nota 7 às demonstrações financeiras sobre os riscos de possíveis mudanças em políticas e formas de distribuição de resultados apurados pelo Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração dos valores a receber (Notas 3 (g) e 5)	
Conforme apresentado na posição financeira e na Nota 5, em 31 de dezembro de 2021, os recursos do Fundo se referem, substancialmente, a valores a receber decorrente da venda de propriedade para investimento detido pelo Fundo.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:
O Administrador do Fundo utiliza o contrato firmado entre as partes para confirmação da existência desses valores a receber.	Inspecionamos o contrato firmando entre as partes, utilizados como base para existência dos valores a receber decorrente da venda de propriedade para investimento detido pelo Fundo. Adicionalmente verificamos a liquidação financeira das parcelas recebidas durante o exercício.
Os valores a receber são mensurados ao seu valor presente, apurados com base em metodologia interna desenvolvida pela Administradora, que considera informações do contrato firmado entre as partes, dados observáveis de mercado e risco de crédito da contraparte.	Para a mensuração dos valores a receber, efetuamos o recálculo do valor presente, que considera informações do contrato firmado entre as partes, dados observáveis de mercado e risco de crédito da contraparte.
Considerando a relevância dos valores a receber em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração desses valores a receber foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Consideramos que os principais critérios e premissas adotados pela administração quanto à existência e mensuração dos valores a receber decorrente da venda de propriedade para investimento detido pelo Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos - auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 12 de abril de 2021, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 de uma 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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

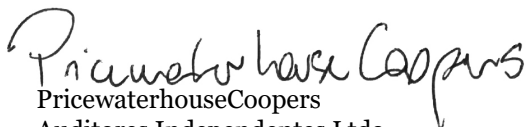
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2022


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

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

Balço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

Ativo	2021	%PL	2020	%PL
Circulante				
Disponibilidades	-	-	5	0,00
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	9.770	7,56	1.658	0,61
Fundos de Investimento ICVM 555	9.770	7,56	1.658	0,61
De natureza imobiliária	130.277	100,82	-	-
Valores a receber por Venda de Imóveis	130.277	100,82	-	-
Não Circulante				
Propriedade para Investimento	-	-	278.130	102,36
Propriedades para investimento - Benfeitorias	-	-	278.130	102,36
Despesas antecipadas	-	-	67	0,02
Total do ativo	140.048	108,39	279.860	102,99
Passivo				
Circulante	10.836	0,06	8.131	0,03
Auditoria e Custódia	30	0,02	44	0,02
Taxa de administração	48	0,04	39	0,01
Provisão para contingências	8.650	6,69	8.041	2,96
Reserva de obras	2.094	1,62	-	-
Despesas diversas	15	0,01	7	0,00
Total do passivo	10.836	0,06	8.131	0,03
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	144.283	111,66	185.212	68,16
Lucros/Prejuízos acumulados	(15.072)	(11,66)	86.517	31,84
	129.211	100,00	271.729	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	140.048	100,06	279.860	100,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

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

Demonstração do resultado dos exercícios

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	2021	2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste a valor justo	-	94.434
Receita de Aluguéis	9.673	23.902
Lucro na venda de imóveis	59.595	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	69.267	118.336
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com cotas de fundos de investimento	973	68
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	973	68
Despesas/receitas operacionais		
Taxa de administração	(571)	(568)
Despesas com auditoria e custódia	(44)	(84)
Despesas com Engenharia	(168)	(1.269)
Despesas com Advogados	(622)	(1.060)
Taxa de fiscalização	(46)	(36)
Despesa com provisão para contingências	(1.059)	(8.041)
Despesa de consultoria	(2.629)	-
Despesa com obras	(3.023)	-
Outras receitas	569	566
Outras despesas	(1.709)	(1.321)
	(9.301)	(11.813)
Resultado líquido do exercício	60.939	106.591
Quantidade de cotas	2.543.413	2.105.356
cotas senior	1.280.000	1.280.000
cotas mezanino	421.071	421.071
cotas subordinadas Classe A	210.535	210.535
cotas subordinadas Classe B - Série 1	193.750	193.750
cotas subordinadas Classe B - Série 2	438.057	-
Lucro líquido pela quantidade de cotas		
cotas senior	30.668	64.804
cotas mezanino	10.089	21.318
cotas subordinadas Classe A	5.044	10.659
cotas subordinadas Classe B - Série 1	4.642	9.809
cotas subordinadas Classe B - Série 2	10.496	-
Valor patrimonial da cota - R\$		
cotas senior	1,316048	116
cotas mezanino	12,262976	66
cotas subordinadas Classe A	97,848628	152
cotas subordinadas Classe B	120,831148	329

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas/amortizadas	Lucros e (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	175.212	(1.381)	173.831
Cota Senior	10.000	-	10.000
Resultado do exercício	-	106.591	106.591
Distribuição de Rendimentos	-	(18.693)	(18.693)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	185.212	86.517	271.729
Cota Senior	(40.929)	-	(40.929)
Resultado do exercício	-	60.939	60.939
Distribuição de Rendimentos	-	(162.528)	(162.528)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	144.283	(15.072)	129.212

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Método direto

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	9.672	23.902
Resultado de cotas de fundos de investimento	973	68
Pagamento de consultoria/avaliação de imóveis	(2.631)	(480)
Pagamento de taxa de administração	(563)	(681)
Pagamento de Taxa da CVM	(46)	(36)
Pagamento de auditoria e custódia	(44)	(55)
Pagamentos de tributos	(655)	(661)
Demais recebimentos	-	566
Pagamento de Outras despesas	(1.854)	(2.571)
Caixa líquido das atividades operacionais	4.852	20.052
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Benfeitorias	(1.003)	(9.800)
Venda de propriedades para investimento	207.714	-
Caixa líquido das atividades de investimento	206.712	(9.800)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas - Senior	-	10.000
Amortização de cotas	(40.929)	-
Distribuição de rendimentos de cotistas	(162.528)	(18.693)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(203.457)	(8.693)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.107	1.559
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercício/período	1.663	104
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercício/período	9.770	1.663

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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 no Ativo Alvo, e sua locação por meio de Built to Suit 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.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pelo BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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

Moeda funcional

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

Em 31 de março de 2022, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros

i) Data de reconhecimento

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

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

Para fins de mensuração acredito que poderiam mudar o texto, conforme demais fundos:

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

- Ativos financeiros ao custo amortizado.
- 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.
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

iv) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de apresentação

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

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

- Disponibilidades: saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata.
- Valores a receber de natureza imobiliária: representam os saldos a receber provenientes a venda de imóveis.
- 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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

d. 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 eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo.

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

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

e. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível;
- Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

f. 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.

g. Valores a receber

Os valores a receber são registrados ao seu valor presente com base na taxa interna de retorno. Para apuração do valor presente a da taxa interna de retorno, foram consideradas informações do contrato firmado entre as partes sendo, o prazo de pagamento, preço mínimo e risco de crédito da contraparte.

Os valores a receber referem-se substancialmente a venda de propriedade para investimento, a Administração acompanha o fluxo de vendas do empreendimento imobiliário (Nota 5).

h. Passivo circulante

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

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

i. Apuração do resultado

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não possuía o saldo de disponibilidades em caixa (R\$ 5 em 2020). O Fundo possuía a seguinte posição em cotas de fundos de investimento:

Cotas de fundo de investimento - Nível 2 (a)	31/12/2021	31/12/2020
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo FIC FI	9.770	1.658

- 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

A propriedade para investimento de matrícula nº 151.080, localizado na Avenida UM nº 800 – bairro Fazendo Tapera – Contagem/Minas Gerais, com metragem: 172.838,61m² foi adquirida em 22 de dezembro de 2018, e em 31 de dezembro de 2020 estava demonstrada pelo seu valor justo, pois o período de obras foi encerrado conforme previsto no comitê de investimento e observado eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

Conforme instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel de 19 de abril de 2021, foi definida a venda do imóvel a Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para prestar serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.671.412/0001-93 (“FII SDI” e “Compradora”).

Pela aquisição do Imóvel, a Compradora deverá pagar à Vendedora o preço certo e ajustado de R\$ 350.000 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“Preço de Aquisição”), da seguinte forma:

- i) R\$ 155.000 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais) na data de assinatura do contrato, a título de sinal e princípio de pagamento;
- ii) R\$ 65.000 (sessenta e cinco milhões de reais), em até 6 (seis) meses contados da data de assinatura do contrato, ou seja, até 19 de outubro de 2021,
- iii) R\$ 130.000 (cento e trinta milhões de reais), em até 12 (doze) meses contados da data de assinatura do contrato, ou seja, até 19 de abril de 2022, mediante a outorga da Escritura Definitiva.

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

O Fundo recebeu a primeira parcela no valor de R\$142.992 em 22 de abril de 2021, tendo sido retido o valor de R\$ 12.008 para pagamento de futuras despesas decorrentes dos trâmites da operação. Em 27 de setembro de 2021 o Fundo recebeu o valor de R\$ 64.723 referente a segunda parcela. Dessa forma o Fundo possui valores a receber no montante de R\$ 130.277 registrados na conta “Valores a receber por Venda de Imóveis”.

6. Aluguel

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

O período de obras tinha duração de aproximadamente 12 meses, podendo ser maior ou menor. Em 19 de maio de 2017, foi realizado um aditivo ao contrato de locação que alterou o prazo de entrega do imóvel de 15 de setembro de 2016 para 30 de setembro de 2018, 16 de abril de 2019 e posteriormente para 19 de dezembro de 2019. Após a entrega do imóvel inicia-se o período de rendimentos, a partir do qual o Locatário iniciará o pagamento do aluguel mensal.

Em 19 de abril de 2021, o FII BII e o Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística (“FII SDI”), devidamente representado por seus respectivos administradores, celebraram o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel tendo por objeto a alienação do Imóvel pelo FII BII ao FII SDI.

Em razão do acima exposto, a partir da data de celebração do Compromisso de Compra e Venda, o pagamento da totalidade dos aluguéis mensais e demais encargos devidos no âmbito do Contrato de Locação será feito ao FII SDI.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a receita com aluguéis foi de R\$ 9.673 (R\$ 23.902 em 2020) está registrada nas demonstrações de resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Receita de Aluguéis”.

7. Gerenciamento de risco

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

i) Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo 10 deste Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

ii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Centro de Distribuição. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelo Locatário do Ativo Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início do recebimento de aluguéis pelo Fundo, sendo que o Período de Obras poderá ser mais extenso do que a estimativa de sua duração, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

iii) Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

iv) Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados exclusivamente no Ativo Alvo e Ativos de Investimento apenas necessários à liquidez do Fundo, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente do pagamento da locação do Centro de Distribuição.

v) Riscos tributários

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Fundo ou de seus Cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

vi) Riscos regulatórios

As eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo ou aos ativos em que o Fundo investe, incluindo, mas não se limitando àquelas referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos ativos e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo, e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

vii) Risco relacionado à dependência de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, seja para seu regular funcionamento, seja para sua construção ou para sua reforma, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam disponíveis para venda ou locação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda ou locação.

viii) Riscos relacionados à obtenção de alvarás e licenças

Não é possível afirmar que os Alvarás de Licença e Funcionamento serão regularmente obtidos e/ou mantidos em vigor.

ix) Riscos do prazo

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

x) Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

xi) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Ativo Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

xii) Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas,

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de proprietário de tais imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

xiii) Risco de despesas extraordinárias

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

xiv) Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado

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

xv) Riscos do uso de derivativos

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

xvi) Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

xvii) Risco jurídico

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Ativo Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte do Locatário. Os Ativos de Investimento estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

xviii) Riscos de crédito

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

xix) Risco de patrimônio negativo

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

xx) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir o fato de o

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Ativo Alvo estar em fase de construção, ou atraso no pagamento do Contrato de Locação Atípica.

xxi) Risco de atraso e interrupção na construção

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto o investimento no Ativo Alvo, e o desenvolvimento de sua reforma e construção, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer outra natureza, inclusive do não recebimento da obra pelos Correios, que possam afetar direta ou indiretamente o prazo estabelecido, o início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas ao Ativo Alvo poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independentemente das multas contratuais e legais. Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Há, ainda, o risco de demora na aprovação dos projetos para construção do Centro de Distribuição. Em tais casos de atraso da obra, o Fundo estará sujeito a multas, conforme estabelecido no Built To Suit. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas.

xxii) Risco da Contratação de Terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a realização de obras no Ativo Alvo para locação, e as obras serão realizadas por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos ou atraso na entrega da obra, impactando diretamente a rentabilidade do Fundo.

xxiii) Risco quanto às Receitas de Locação

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

xxiv) Risco de não integralização

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

xxv) Risco de Liquidação Antecipada

Não obstante o Prazo de Duração do Fundo, é possível que ocorra a liquidação antecipada do Fundo

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

em decorrência das hipóteses previstas no item 10.3, o que poderá afetar a rentabilidade esperada pelo Cotista.

xxvi) Desempenho passado

O desempenho de fundos semelhantes, de fundos administrados pela Administradora ou do próprio Fundo não são garantia de que resultados similares serão alcançados no Futuro.

xxvii) Risco de não colocação das Cotas

Caso não seja subscrito o Volume Mínimo, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um destes investidores. A devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos investidores.

xxviii) Risco de diluição

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleias Gerais, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

xxix) Risco de liquidez da carteira do Fundo

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

xxx) Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

xxxi) Riscos decorrentes do Contrato de Locação Atípica

- a) Propriedade do Ativo Alvo. O Fundo pretende adquirir o Ativo Alvo de seu atual proprietário após a análise das certidões e documentos de praxe para aquisição de um imóvel com as características do Ativo Alvo, adotando todas as medidas necessárias para que quaisquer pendências identificadas em tais documentos sejam resolvidas e/ou abordadas nos documentos da operação de aquisição, de forma a buscar que o Fundo possua a propriedade do Ativo Alvo. Não obstante, fatores desconhecidos e não passíveis de verificação pela auditoria a ser realizada no Ativo Alvo podem eventualmente comprometer a válida ou eficácia do negócio jurídico, trazendo questionamentos em relação à propriedade e posse do Ativo Alvo e, conseqüentemente, riscos para Contrato de Locação Atípica.
- b) Não existência de garantia quanto à aprovação do Projeto Legal junto à Prefeitura Municipal. O Contrato de Locação Atípica estabelece a responsabilidade do Locador pela elaboração, entrega e acompanhamento da aprovação do Projeto Legal perante à Prefeitura Municipal competente e demais órgãos correlatos, bem como pela elaboração e execução do Projeto Arquitetônico Executivo e dos Projetos Complementares Executivos (estrutural, elétrica, hidráulica, águas pluviais, climatização, rede estruturada de dados, de voz, de alarme e de CFTV, Automação, Controle de Acesso, Proteção Contra Descargas Atmosféricas – SPDA, Prevenção de Combate a Incêndio, Paisagismo e comunicação visual) de acordo com o Anteprojeto e Projeto Legal aprovados. A responsabilidade pela elaboração, entrega e aprovação de tais projetos serão transferidas para o Fundo que a assumirá mediante contratação de profissionais e assessores. A não execução de qualquer dessas etapas, inclusive da transferência de tais obrigações para o Fundo, poderá afetar seu Ativo Alvo, acarretando efeitos adversos para o Fundo.
- c) Atraso do recebimento dos alugueis em virtude do não recebimento da obra. Havendo não conformidades no Ativo Alvo, o Locatário poderá não recebê-lo de imediato e exigir que o Locador faça as devidas correções. Nesse caso, poderá haver atraso no início do recebimento dos alugueis pelo Locador, bem como a ocorrência de despesas extraordinárias para adequação do Ativo Alvo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.
- d) Ônus e encargos originados com a obra. O Contrato de Locação Atípica estabelece a responsabilidade do Locador por todos e quaisquer ônus e encargos previdenciários, fiscais, trabalhistas e comerciais resultantes das obras do Ativo Alvo. Ao suceder a posição de locador no Contrato de Locação Atípica, o Fundo pode vir a ser responsabilizado por tais encargos, o que pode acarretar efeitos adversos ao Fundo e afetar negativamente a rentabilidade de suas Cotas.
- e) A possibilidade de não recebimento, total ou parcial, do valor dos alugueis ou de indenizações. Ante a ocorrência de sinistro parcial do Ativo Alvo que não paralise as atividades do Locatário, este se obriga ao pagamento do aluguel equivalente à área útil do imóvel que eventualmente permanecer ocupando. Em caso de sinistro total do Ativo Alvo, o Locador reconstruirá o Ativo Alvo, sendo que o Locatário estará desobrigado ao pagamento do aluguel e demais encargos do imóvel durante o período que o Ativo Alvo estiver sendo reconstruído. O Contrato de Locação

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Atípica prevê ainda a rescisão antecipada, sem pagamento de indenização pelo Locatário, quando o prazo de reconstrução do Ativo Alvo for superior a 12 (doze) meses (em caso de sinistro total) e 6 (seis) meses (em caso de sinistro parcial) ou quando da desapropriação total ou parcial do imóvel. Tais fatos poderão afetar negativa e significativamente a rentabilidade das Cotas e causar um efeito adverso ao Fundo.

- f) Efeitos da rescisão antecipada do Built To Suit. A multa prevista no caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica é calculada com base no valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato que ocasionou a rescisão. Tal fator não considera a atualização do valor dos alugueis, que ocorreria até o vencimento do prazo de vigência do Contrato de Locação Atípica, podendo impactar negativa e significativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.
- g) Possibilidade de inadimplemento por incapacidade orçamentária do Locatário. O locatário é uma empresa pública e, portanto, o recebimento dos alugueis está sujeito à sua capacidade orçamentária. Os Correios podem vir a não possuir capacidade orçamentária para adimplir com os alugueis, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

xxxii) Risco relacionado a mudança em políticas e formas de distribuição de rendimentos aos cotistas, bem como na sua respectiva forma de tributação

O Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, divulgou publicamente em 24 de dezembro de 2021, analisou recurso interposto por administrador de FII, contra decisão da Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE, que determinava o referido administrador que passasse a distribuir rendimentos aos cotistas somente quando o FII objeto de análise apresentasse lucro contábil (no exercício ou acumulado).

Por maioria, o Colegiado da CVM se manifestou no sentido de que: (i) caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento, seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado ao dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital; e (ii) há a possibilidade de no caso em que o valor a ser distribuído pelo FII seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, de a assembleia deliberar pela distribuição inferior ao montante calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo.

O Colegiado da CVM recebeu pedido de efeito suspensivo da decisão, o qual foi deferido em 1º de fevereiro de 2022. Com isso, os efeitos da decisão estão suspensos

xxxiii) Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

8. Instrumentos financeiros de derivativos

É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

9. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 162.528 (R\$ 18.693 em 2020).

	2021	2020
Lucro líquido dos exercícios	60.939	114.632
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	-	(94.434)
Lucro na venda de imóveis	(59.595)	-
Variação de ativos e passivos não pagos/liquidados	132.983	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	134.327	20.198
Outros valores retidos	-	(633)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	134.327	19.565
Total dos Rendimentos pagos no exercício	162.528	18.693
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	120,99%	95,54%

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Os valores médios dos rendimentos pagos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Data	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	162.528	2.033.928	0,08
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	18.693	2.033.928	0,01

10. Rentabilidade do Fundo

Os valores das cotas e as rentabilidades no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram:

Tipo de cota	PL médio	valor da cota – 31/12/2021 - R\$	Rentabilidade (%) (*)
Mezanino	18.510	12,262976	29,30
Sênior	82.501	1,316048	(13,23)
subordinada A	27.274	97,848627	18,31
subordinada B - 1ª Série	55.495	120,831148	(16,82)
subordinada B - 2ª Série	68.453	178,862096	287,48

(*) A rentabilidade foi calculada desconsiderando os efeitos das amortizações e distribuições de resultados que ocorreram no exercício.

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

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

Em 31 de dezembro de 2020, os valores das cotas e as rentabilidades as seguintes:

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

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

11. Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

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

Em 31 de dezembro de 2021 está composto por:

	Quantidade	Valor Unitário	Total (R\$ mil)
Cotas seniores	1.280.000	1,316048	1.685
Cotas mezanino	421.071	12,262976	5.164
Cotas subordinadas classe A	210.535	97,848628	20.601
Cotas subordinadas classe B - 1ª Série	193.750	120,831148	23.411
Cotas subordinadas classe B - 2ª Série	438.057	178,862096	78.352
Total			129.212

b. Emissões, amortização e distribuições de cotas

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve integralização de cotas seniores. No exercício de 2020, houve integralização de 100.000 cotas seniores no montante de R\$ 10.000.

No exercício de 2021, houve as seguintes integralizações/amortizações

Cotas seniores – Integralizações	-
Amortizações	(40.928)
Total	(40.928)

No exercício de 2020, houve as seguintes integralizações/amortizações

Cotas seniores – Integralizações	10.000
Amortizações	-
Total	10.000

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

12. Negociação de cotas

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

13. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB no 1022 de 05 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com Artigo no 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

14. Política de divulgação de informações

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

Trimestralmente, em até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e anualmente, após o prazo determinado pela legislação

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

vigente, as demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do parecer do auditor independente e a demonstração do desempenho. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

15. Encargos do Fundo

Encargos	2021		2020	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	571	0,26%	568	0,26%
Despesas com auditoria e custódia	44	0,02%	84	0,04%
Despesas com Engenharia	168	0,08%	1.269	0,59%
Despesas com Advogados	622	0,28%	1060	0,49%
Taxa de fiscalização	46	0,02%	36	0,02%
Despesa de consultoria	2.629	1,18%	-	-
Despesa com obras	3.023	1,35%	-	-
Outras receitas/despesas	2.768	1,24%	9.362	4,32%
Total	9.871	4,41%	12.379	5,72%

16. Taxa de administração

A Administradora recebe, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa, equivalente a: (i) 0,40% (quarenta centésimos por cento), calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$100 (cem mil reais) corrigidos anualmente pelo IPC-A, durante o Período de Obras; e (ii) R\$47,5 (quarenta e sete mil e quinhentos reais) mensais, corrigidos anualmente pelo IPC-A, após encerrado o Período de Obras.

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

A despesa correspondente, no montante de R\$ 571 (R\$ 568 em 2020), está apresentada na demonstração do resultado em “Despesas operacionais – Taxa de administração”.

17. Serviços de custódia, administração e gestão

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

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

18. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2021 há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo, sendo que o Fundo possui 3 processos no polo passivo, com probabilidade de perda provável no valor de R\$ 8.650, que são acompanhados pelo escritório de advocacia (Tolentino Advogados), abaixo divulgamos a abertura dos processos, sendo:

Autor: AGL Construtora Eireli – valor da causa (R\$ 8.495)

Autor: RM Impermeabilizações Eireli – valor da causa (R\$ 44)

Autor: Conven Serviços de Transportes e Guindastes Eireli – valor da causa (R\$ 84)

Autor: ATTR - Transportes Ltda. ME – valor da causa (R\$ 27)

19. Alterações estatutárias

Conforme ata da assembleia geral extraordinária realizada em 12 de maio de 2021, os Cotistas presentes, por maioria, representando 40,48% das cotas, aprovaram a venda do Imóvel (conforme definido no “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel”, celebrado pelo Fundo e Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.671.412/0001-93, em 19 de abril de 2021, “Contrato”) nos exatos termos e condições constantes do Contrato, e especialmente no que se refere à possibilidade de retenção e desconto definitivo de até R\$ 70.000 do Preço de Venda (conforme definido no Contrato).

Conforme ata da assembleia geral ordinária e extraordinária, realizada em 22 de março de 2021, foi ratificada a deliberação aprovada na Reunião do Comitê de Investimento do Fundo realizada em 29 de outubro de 2020 sobre a venda do único ativo do Fundo, o imóvel localizado no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Um, nº. 800, objeto da matrícula nº 151.080, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG para o Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII, pelo valor de R\$ 350.000, sendo o valor de R\$ 155.000 à vista, no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda, a título de sinal e 2 (duas) parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida no prazo de 6 meses após o pagamento do sinal, no valor de R\$ 65.000 e a segunda e última parcela no prazo de 12 meses após o pagamento do Sinal, no valor de R\$130.000 concomitantemente ao ato da lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel.

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 período conforme a segue:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Taxa de administração	R\$ 571	Administradora/Gestora

Fundo de Investimento Votorantim Imobiliário BII BTS - FII

(CNPJ: 23.120.006/0001-06)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

21. 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 2021, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22. Outros Assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto da COVID-19, que é uma situação em rápida evolução, vem impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Essa situação pode ter um impacto adverso e contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global.

A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados à COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

* * *

Alexandre Zimath
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC 1SP-337647/O-4