

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2018

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105
12º andar | Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | Brasil

T +55 31 3886.5100

Aos Cotistas e a Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII
(Administrado pela Votorantim Asset Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de dezembro de 2017 (início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de dezembro de 2017 a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. O risco mais significativo é a avaliação do valor justo desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** exame, por meio de amostragem, das benfeitorias e aquisições do período; **(ii)** análise da escritura do imóvel; **(iii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento da propriedade para investimento no período são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;
- Obtivemos 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 25 de março de 2019



Rafael Domínguez Barros
CT CRC 1SP-208.108/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

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

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2018 e período de 22 (início das operações do Fundo) a 31 de dezembro 2017

Em milhares de reais

Ativo	2.018	%PL	2.017	%PL
Circulante				
Disponibilidades	21	0,01	-	-
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	9.072	6,11	83.064	65,30
Fundos de Investimento ICVM 555	9.072	6,11	83.064	65,30
De natureza imobiliária	-	-	-	-
Aluguéis a receber	-	-	-	-
Não Circulante				
Propriedade para Investimento	139.351	93,90	44.213	26,73
Terreno	10.817	7,29	10.213	8,03
Propriedades para investimento - Benfeitorias	128.534	86,61	34.000	26,73
Despesas antecipadas	22	0,01	-	-
Outras receitas operacionais	-	-	156	
Total do ativo	148.466	100,026279	127.433	92,02
Passivo				
Circulante	60	0,04	221	0,17
Auditoria e Custódia	10	0,01	-	-
Taxa de administração	50	0,03	10	0,01
Taxa de controladoria	-	-	55	0,04
Despesas diversas	-	-	156	0,12
Total do passivo	60	0,04	221	0,17
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	147.463	99,36	127.213	100,00
Lucros/Prejuízos acumulados	943	0,64	(1)	(0,00)
	148.406	100,00	127.212	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	148.466	100,04	127.433	100,17

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

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

Demonstração de resultado

Em 31 de dezembro de 2018 e período de 22 (início das operações do Fundo) a 31 de dezembro 2017

Em milhares de reais

	2018	2017
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com cotas de fundos de investimento	1.768	64
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.768	64
Despesas operacionais		
Taxa de administração	(600)	(10)
Despesas com auditoria e custódia	(39)	-
Taxa de fiscalização	(19)	-
Outras despesas	(166)	(211)
Outras receitas	-	156
	(824)	(65)
Resultado líquido do exercício/ período	944	(1)

Quantidade de cotas	1.656.915	1.462.500
cotas senior	937.637	830.000
cotas mezanino	292.500	292.500
cotas subordinadas Classe A	233.028	146.250
cotas subordinadas Classe B	193.750	193.750

Lucro/Prejuízo líquido por cota - R\$

cotas senior	534,20	(0,57)
cotas mezanino	166,65	(0,20)
cotas subordinadas Classe A	132,76	(0,10)
cotas subordinadas Classe B	110,39	(0,13)

Valor patrimonial da cota - R\$

cotas senior	113,03	100,19
cotas mezanino	28,15	34,81
cotas subordinadas Classe A	93,28	99,89
cotas subordinadas Classe B	64,28	99,43

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

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

Demonstração do Fluxo de Caixa

Em 31 de dezembro de 2018 e período de 22 (início das operações do Fundo) a 31 de dezembro 2017

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas	Prejuízos Acumulados	Total
Cota Senior	83.000		83.000
Cota Mezanino	10.213		10.213
Coatas Subordinada - Classe A	14.625		14.625
Coatas Subordinada - Classe B	19.375		19.375
Resultado do período	-	(1)	(1)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	127.213	(1)	127.212
Cota Senior	12.150		12.150
Coatas Subordinada - Classe A	8.100		8.100
Resultado do exercício	-	944	944
Saldos em 31 de dezembro de 2018	147.463	943	148.406

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

CNPJ: 23.120.006/0001-06

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

Demonstração do Fluxo de Caixa

Em 31 de dezembro de 2018 e período de 22 (início das operações do Fundo) a 31 de dezembro 2017

Em milhares de reais

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado de cotas de fundos de investimento	1.768	64
Pagamento de taxa de administração	(560)	-
Pagamento de Taxa da CVM	(19)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(54)	-
Pagamento de ITBI	(605)	-
Pagamento de Outras despesas	(218)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	312	64
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	-	(44.213)
Benfeitorias	(94.534)	-
Aplicações e resgates de Cotas de fundos	-	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(94.534)	(44.213)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas - Senior	12.150	83.000
Cotas emitidas - Mezanino	-	10.213
Cotas emitidas - Subordinada Classe A	8.100	14.625
Cotas emitidas - Subordinada Classe B	-	19.375
Caixa líquido das atividades de financiamento	20.250	127.213
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(73.971)	83.064
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercício/período	83.064	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercício/período	9.093	83.064

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 22 de dezembro (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII ("Fundo") iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a distribuição de rendimentos e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos, preponderantemente pelo recebimento de renda decorrente do investimento direto ou indireto na construção e desenvolvimento do centro de distribuição a ser locado para o locatário.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, que tenham interesse em investimentos de longo prazo.

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações 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 25 de março de 2019, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

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 são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata;
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** títulos e valores mobiliários emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa, depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

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

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

d. Caixa e equivalentes de caixa

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

e. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros para negociação (mensurados a valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

f. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo.

As políticas contábeis descritas nas Notas 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”.

g. Demonstrativo do valor justo

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

- **Nível 1** – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível;
- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

h. Lucro/prejuízo por cotas

O lucro/prejuízo por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

i. Passivo circulante

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Cotas de fundo de investimento - Nível 2 (a)	31/12/2018	31/12/2017
Western Asset Soberano II FIC FI RF Referenciado Selic	9.072	83.064
	9.072	83.064

- 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

Composição do imóvel	2017	Movimentação	2018
Compra do terreno	10.213	605	10.817
(+) Benfeitorias da construção	34.000	94.534	128.534
Saldo final	44.213	95.139	139.351

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2018 é:

- **Descrição:** Terreno;
- **Localização:** Minas Gerais Metragem: 174.473,50 m² nº de Matrícula: 72.067;
- **Nº do Livro:** 02;
- **Registro:** Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem – MG.

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

6. Aluguel

O contrato de locação de imóvel é sob medida não residencial, Built to Suit, firmado em 15 de abril de 2015, com o locatário para locação do Centro de Distribuição, pelo prazo de 180 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 e posteriormente para 16 de abril 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.

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 de derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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.

Não houve rendimentos distribuídos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

10. Rentabilidade do Fundo

O valor da cota e a rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram:

Tipo de cota	PL médio	Valor da cota	Rentabilidade
Sênior	88.906	113,029425	12,82
Mezanino	9.261	28,154364	(19,11)
Subordinada Classe A	14.376	93,278608	(6,62)
Subordinada Classe B	16.045	64,280154	(35,35)

Rentabilidade sênior		Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %	
Data	PL Médio mensal - R\$		No mês (*)	Acumulada (*)
29/12/2017	83.156	100,19		
31/01/2018	83.645	101,35	1,16	1,16
28/02/2018	84.517	102,24	0,88	2,04
29/03/2018	85.303	103,26	1,00	3,07
30/04/2018	86.059	104,06	0,77	3,87
30/05/2018	86.780	105,00	0,90	4,80
29/06/2018	87.627	106,14	1,08	5,94
31/07/2018	89.006	108,25	1,98	8,04
31/08/2018	90.347	109,42	1,08	9,21
28/09/2018	91.064	109,99	0,53	9,78
31/10/2018	91.857	111,31	1,20	11,10
30/11/2018	92.930	112,54	1,10	12,32
31/12/2018	97.892	113,03	0,44	12,82

Rentabilidade Mezanino		Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %	
Data	PL médio mensal - R\$		No mês (*)	Acumulada (*)
29/12/2017	10.183	34,81		
31/01/2018	10.113	34,33	(1,37)	-1,37
28/02/2018	9.985	33,94	(1,13)	-2,48
29/03/2018	9.861	33,48	(1,35)	-3,80
30/04/2018	9.741	33,13	(1,05)	-4,82
30/05/2018	9.621	32,67	(1,40)	-6,15
29/06/2018	9.472	32,10	(1,72)	-7,77
31/07/2018	9.216	30,95	(3,59)	-11,09
31/08/2018	8.956	30,30	(2,09)	-12,94
28/09/2018	8.810	29,94	(1,19)	-13,98
31/10/2018	8.648	29,19	(2,50)	-16,13
30/11/2018	8.429	28,48	(2,44)	-18,18
31/12/2018	8.278	28,15	(1,14)	-19,11

Rentabilidade classe A		Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %	
Data	PL médio mensal - R\$		No mês (*)	Acumulada (*)
29/12/2017	14.610	99,89		
31/01/2018	14.575	99,42	(0,48)	(0,48)
28/02/2018	14.511	99,03	(0,39)	(0,86)
29/03/2018	14.449	98,57	(0,46)	(1,32)
30/04/2018	14.389	98,22	(0,36)	(1,68)
30/05/2018	14.329	97,75	(0,47)	(2,14)
29/06/2018	14.255	97,19	(0,58)	(2,71)
31/07/2018	14.127	96,03	(1,19)	(3,86)
31/08/2018	13.997	95,39	(0,67)	(4,51)
28/09/2018	13.924	95,03	(0,38)	(4,87)
31/10/2018	13.843	94,28	(0,79)	(5,62)
30/11/2018	13.733	93,56	(0,76)	(6,34)
31/12/2018	16.493	93,28	(0,31)	(6,62)

Rentabilidade classe B		Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %	
Data	PL médio mensal - R\$		No mês (*)	Acumulada (*)
29/12/2017	19.272	99,43		
31/01/2018	19.028	96,92	(2,53)	(2,53)
28/02/2018	18.579	94,87	(2,11)	(4,59)
29/03/2018	18.145	92,44	(2,56)	(7,03)
30/04/2018	17.724	90,58	(2,02)	(8,91)
30/05/2018	17.304	88,12	(2,71)	(11,38)
29/06/2018	16.782	85,14	(3,38)	(14,37)
31/07/2018	15.886	79,05	(7,16)	(20,50)
31/08/2018	14.977	75,63	(4,32)	(23,93)
28/09/2018	14.466	73,72	(2,53)	(25,86)
31/10/2018	13.899	69,76	(5,38)	(29,84)
30/11/2018	13.133	65,99	(5,40)	(33,63)
31/12/2018	12.604	64,28	(2,60)	(35,35)

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

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 2018 está composto por:

	Quantidade	Valor Unitário	Total
Cotas seniores	937.637	113,029425	105.981
Cotas mezanino	292.500	28,154364	8.235
Cotas subordinadas classe A	233.028	93,278608	21.736
Cotas subordinadas classe B	193.750	64,280154	124.543

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.

Durante o exercício findo em 31 dezembro de 2018, houve integralização de 107.637 cotas no montante de R\$ 12.150 referente a 2ª emissão de cotas seniores.

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.

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.

Durante o exercício findo em 31 dezembro de 2018, houve integralização de 86.778 cotas no montante de R\$ 8.100 referente a 2ª emissão de cotas.

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

Não houve negociação de cotas após a primeira integralização.

12. Negociação de cotas

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

Encargos	2018		2017	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	(600)	(0,49)	(10)	(0,01)
Despesas com auditoria e custódia	(39)	(0,03)	-	-
Taxa de fiscalização	(19)	(0,02)	-	-
Outras despesas	(166)	(0,13)	(211)	(0,17)
Total	(824)	(0,67)	(221)	(0,17)

16. Taxa de administração

Até 17 de dezembro de 2018, a Administradora recebeu, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa, equivalente a: **(i)** 0,40%, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$ 50 corrigidos anualmente pelo IPC-A, durante o período de obras; e **(ii)** 0,30%, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$ 35 e ao máximo mensal de R\$ 50, ambos corrigidos anualmente pelo IPC-A, após encerrado o período de obras.

A partir de 19 de dezembro de 2018, a Administradora recebe, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa, equivalente a: **(i)** 0,40%, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$ 100 corrigidos anualmente pelo IPC-A, durante o período de obras; e **(ii)** 0,30%, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, condicionada ao mínimo mensal de R\$ 47,5 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 Taxa de Administração será apurada e provisionada diariamente e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 600 (2017 – R\$ 10), 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, Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

18. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora/Corretora

O Fundo não possui títulos de emissão com empresas ligadas a Administradora/Gestora/Corretora em 31 de dezembro de 2018.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do 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 período conforme a segue:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Taxa de administração	R\$ 600	Administradora/Gestora

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 2017, contratou a Grant Thornton 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. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de dezembro de 2018, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- i) Aprovação da emissão de 321.428 novas cotas, bem como os termos e condições da oferta pública das novas cotas, cujos recursos serão utilizados para finalização do ativo alvo do Fundo;
- ii) Aumento do valor mínimo da taxa de administração para 100 mil, corrigidos anualmente pelo IPC-A, durante o período de obras e R\$ 45 mil, corrigidos pelo IPC-A, após o encerramento do período de obra, com a exclusão do valor máximo.

Essas alterações passaram a vigorar em 19 de dezembro de 2018.

* * *

Alcindo Canto Neto
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP26221/O-1