

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS – FII

CNPJ nº 23.120.006/0001-06

**(Administrado pela Votorantim Asset
Management Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 03.384.738/0001-98)**

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

Em 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos: Cotistas e a Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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 BII BTS - FII em 31 de dezembro de 2019, 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria ("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 rendas, essa propriedade está avaliada pelo seu valor de custo no Fundo. Em 31 de dezembro de 2019, o valor de custo desse investimento é de R\$173.896 mil, o que equivale a 100,04% de seu patrimônio líquido. Dessa forma em nosso julgamento a mensuração do valor de custo e a existência desse ativo, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame por meio de amostragem da documentação suporte relativa as benfeitorias efetuadas no período; **(iii)** análise da escritura do imóvel; e **(iv)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração contábil.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo foram adequados 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 Investimento Imobiliário 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

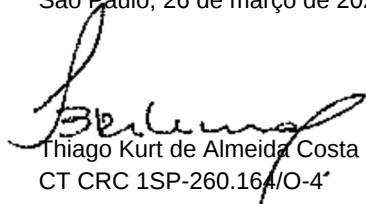
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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, 26 de março de 2020.



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4*

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 2019 e 2018

Em milhares de reais

Ativo	2.019	%PL	2.018	%PL
Circulante				
Disponibilidades	14	0,01	21	0,01
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	90	0,05	9.072	6,11
Fundos de Investimento ICVM 555	90	0,05	9.072	6,11
Não Circulante				
Propriedade para Investimento	173.896	100,04	139.351	93,91
Terreno	10.818	6,23	10.817	7,29
Propriedades para investimento - Benfeitorias	163.078	93,81	128.534	86,62
Despesas antecipadas	-	-	22	0,01
Total do ativo	174.000	100,10	148.466	100,04
Passivo				
Circulante	169	0,10	60	0,04
Auditoria e Custódia	15	0,01	10	0,01
Taxa de administração	151	0,09	50	0,03
Despesas diversas	3	0,00	-	-
Total do passivo	169	0,10	60	0,04
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	175.212	100,79	147.463	99,36
Lucros/Prejuízos acumulados	(1.381)	(0,79)	943	0,64
	173.831	100,00	148.406	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	174.000	100,10	148.466	100,04

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 dos exercícios

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com cotas de fundos de investimento	265	1.768
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	265	1.768
Despesas/receitas operacionais		
Taxa de administração	(1.300)	(600)
Despesas com auditoria e custódia	(68)	(39)
Taxa de fiscalização	(27)	(19)
Outras receitas/despesas	(1.194)	(166)
	(2.589)	(824)
Resultado líquido do exercício	(2.324)	944
Quantidade de cotas	1.962.499	1.656.915
cotas senior	1.180.000	937.637
cotas mezanino	392.500	292.500
cotas subordinadas Classe A	196.249	233.028
cotas subordinadas Classe B	193.750	193.750
Lucro/Prejuízo líquido pela quantidade de cotas		
cotas senior	(1.397)	534
cotas mezanino	(465)	167
cotas subordinadas Classe A	(232)	133
cotas subordinadas Classe B	(229)	110
Valor patrimonial da cota - R\$		
cotas senior	122	113,03
cotas mezanino	33	28,15
cotas subordinadas Classe A	125	93,28
cotas subordinadas Classe B	(37)	64,28

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)

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 patrimônio líquido do Fundo

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	Cotas de	Prejuízos	
	integralizadas/amortizadas	Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	127.213	(1)	127.212
Cota Senior	12.150	-	12.150
Cota Mezanino	-	-	-
Coatas Subordinada - Classe A	8.100	-	8.100
Coatas Subordinada - Classe B	-	-	-
Resultado do período	-	944	944
Saldos em 31 de dezembro de 2018	147.463	943	148.406
Cota Senior	22.850	-	22.850
Cota Mezanino	3.000	-	3.000
Coatas Subordinada - Classe A	1.899	-	1.899
Coatas Subordinada - Classe B	-	-	-
Resultado do período		(2.324)	(2.324)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	175.212	(1.381)	173.831

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 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado de cotas de fundos de investimento	265	1.768
Pagamento de taxa de administração	(1.199)	(560)
Pagamento de Taxa da CVM	(27)	(19)
Pagamento de auditoria e custódia	(53)	(54)
Pagamento de ITBI	-	(605)
Pagamento de Outras despesas	(1.180)	(218)
Caixa líquido das atividades operacionais	-2.194	312
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	-	-
Benfeitorias	(34.544)	(94.534)
Caixa líquido das atividades de investimento	(34.544)	(94.534)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas - Senior	22.850	12.150
Cotas emitidas - Mezanino	3.000	-
Cotas emitidas - Subordinada Classe A	1.899	8.100
Cotas emitidas - Subordinada Classe B	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	27.749	20.250
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(8.989)	(73.971)
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercício/período	9.093	83.064
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercício/período	104	9.093

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(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 26 de março de 2020, 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

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía o saldo de R\$ 14 de disponibilidades em caixa (2018- R\$ 21). Além do caixa, o Fundo possuía a seguinte posição em cotas de fundos de investimento:

Cotas de fundo de investimento - Nível 2 (a)	31/12/2019	31/12/2018
Western Asset Soberano II FIC FI RF Referenciado Selic	-	9.072
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo FIC FI	90	-
Total	90	9.072

- 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	2018	Movimentação	2019
Terreno	10.818	-	10.818
(+) Benfeitorias da construção	128.534	34.544	163.078
Saldo final	139.351	34.544	173.896

Em 31 de dezembro de 2019 a propriedade para investimento encontra-se em construção e mensurado a valor justo quando a construção for completa.

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2019 é:

- **Descrição:** Terreno;
- **Localização:** Avenida UM nº800 – bairro Fazenda Tapera – Contagem/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 2018 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.

Avaliação do valor recuperável dos ativos avaliados pelo custo (teste de impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possuem indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas de caráter permanente ajustando o valor contábil ao valor recuperável.

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 e 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. No exercício de 2019 não houve receita com aluguéis.

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 2019.

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 2019 e 2018.

10. Rentabilidade do Fundo

Os valores das cotas e as rentabilidades no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram:

Tipo de cota	PL médio	valor da cota - 31/12/2019 - R\$	Rentabilidade
Mezanino	11.585	33	17,06%
Sênior	129.298	122	7,67%
subordinada A	23.039	125	33,77-%
subordinada B	352	-37	-157,78%

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 2018, os valores das cotas e as rentabilidades as seguintes:

Tipo de cota	PL médio	valor da cota - 31/12/2018 - R\$	rentabilidade
Mezanino	88.906	113,02	12,82%
Sênior	9.261	28,15	-19,11%
subordinada A	14.376	93,27	-6,62%
subordinada B	16.045	64,28	-35,35%

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 2019 está composto por:

	Quantidade	Valor Unitário	Total (R\$ mil)
Cotas seniores	1.180.000	121,70	143.605
Cotas mezanino	392.500	32,96	12.936
Cotas subordinadas classe A	196.249	124,77	24.489
Cotas subordinadas classe B	193.750	-37,14	-7.197
Total			173.831

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.

No exercício de 2019, houve as seguintes integralizações e amortizações:

	Total
Cotas seniores	22.850
cotas mezanino	3.000
cotas subordinadas Classe A	1.899
cotas subordinadas Classe B	-
Total	27.749

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.

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.

O montante de cotas da classe subordinada em 31 de dezembro de 2018 foi ajustada de 233.028 para 163.607, sem impacto financeiro no valor da cota.

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 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	2019		2018	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	(1.300)	(0,80)	(600)	(0,49)
Despesas com auditoria e custódia	(68)	(0,04)	(39)	(0,03)
Taxa de fiscalização	(27)	(0,02)	(19)	(0,02)
Outras despesas	(1.794)	(1,11)	(166)	(0,13)
Total	(3.189)	(1,89)	(824)	(0,67)

16. Taxa de administração

Até 18 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 até 25 de fevereiro de 2019, 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\$ 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\$ 45, corrigidos anualmente pelo IPC-A, após encerrado o período de obras.

A partir de 25 de fevereiro de 2019, 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\$ 1.300 (2018 – R\$ 600), 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 2019.

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. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 26 de fevereiro de 2019 foi aprovada alterar a taxa de administração de forma a estabelecer que (i) durante o Período das Obras, a taxa de administração será de 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; e (ii) após o encerramento do Período de Obras, a taxa de administração será de R\$47,5 (quarenta e sete mil e quinhentos reais) mensais, corrigidos anualmente pelo IPC-A, com efetivação a partir de 26 de fevereiro de 2019, conforme apresentado na nota 16.

21. 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 seguir:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Taxa de administração	R\$ 1.300	Administradora/Gestora

22. 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 2019 e 2018, 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.

23. Eventos subsequentes

a.) Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus 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.

b.) Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de março de 2020, foi aprovada a emissão de 200.000 (duzentas mil) novas cotas do Fundo ("Novas Cotas"), no valor total de R\$20.000 (vinte milhões de reais), sendo que (i) 100.000 (cem mil) serão Cotas Seniores, totalizando R\$10.000 (dez milhões de reais); e (ii) 100.000 (cem mil) serão Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série, totalizando R\$10.000 (dez milhões de reais).

c.) A partir de janeiro de 2020 o Fundo iniciou a auferir receita com aluguéis.

* * *

Alcindo Canto Neto

Diretor

Karen Miyazaki

Contadora CRC 1SP262221/O-1