

# Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58  
(Administrado pela Votorantim Asset  
Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2018**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balço Patrimonial</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Cotistas e à Administração do  
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers (“Fundo”) (administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

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



### **Valor justo das propriedades para investimento do Fundo e ações de companhias fechadas (Notas explicativas nº3e/f e nº5 a/b)**

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento e ações de companhia fechada, que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base em laudos de avaliação preparados por avaliadores independentes e aprovados pela Administradora do Fundo, os quais foram elaborados considerando o método de fluxo de caixa descontado, e envolvem diversas premissas e estimativas com elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo desses investimentos estar sujeito a premissas e julgamentos relevantes e da possível mudança nas estimativas utilizadas nas demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como fluxo de caixa descontado;
- Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento e ações de companhias fechadas, no tocante à sua mensuração, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

#### **Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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



### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada

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



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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, 29 de março de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

Luciana Liberal Sâmia  
Contadora CRC 1SP198502/O-8

# Fundo de Investimento Imobiliario Green Towers

## (CNPJ: 23.410.527/0001-58)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:23.740.527/0001-58)

### Balço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2018 e Período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

Ativo	Nota	2018	%PL	13/072017 a	
				31/12/2017	%PL
<b>Circulante</b>					
		<b>39</b>	<b>0,01</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Disponibilidades		39	0,01	0	0,00
<b>De natureza não imobiliária</b>					
<b>Títulos e valores mobiliários</b>		<b>346</b>	<b>0,05</b>	<b>14.783</b>	<b>2,55</b>
Fundos de Investimento ICVM 555		346	0,05	14.783	2,55
<b>De natureza imobiliária</b>					
Outros valores a receber		<b>4.067</b>	<b>0,57</b>	<b>4.858</b>	<b>0,84</b>
Aluguéis		4.067	0,57	4.858	0,84
<b>Não circulante</b>					
<b>De natureza imobiliária</b>					
Ações de companhias fechadas		<b>189.969</b>	<b>32,74</b>	<b>49.385</b>	<b>8,51</b>
TS 07 Participações		189.969	32,74	49.385	8,51
<b>Propriedade para Investimento</b>		<b>521.551</b>	<b>72,85</b>	<b>511.275</b>	<b>88,11</b>
Imóveis para renda acabados		521.551	72,85	511.275	88,11
<b>Total do ativo</b>		<b>715.972</b>	<b>100,02</b>	<b>580.301</b>	<b>100,00</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
<b>Encargos a Pagar</b>		<b>136</b>	<b>0,02</b>	<b>15.221</b>	<b>2,69</b>
Distribuição de rendimentos		0	-	15.138	2,68
Taxa de administração		118	0,02	65	0,01
Taxa de auditoria e custódia		17	0,00	15	0,00
Outros valores a pagar/recolher		1	0,00	3	0,00
<b>Total do passivo</b>		<b>136</b>	<b>0,02</b>	<b>15.221</b>	<b>2,69</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimento integralizadas		482.885	67,46	455.897	80,68
Rendimentos distribuídos		(50.758)	(7,09)	(24.535)	(4,34)
Lucros/Prejuízos acumulados		283.709	39,63	133.718	23,66
		<b>715.836</b>	<b>100,00</b>	<b>565.080</b>	<b>100,00</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>715.972</b>	<b>100,02</b>	<b>580.301</b>	<b>102,69</b>

**Fundo de Investimento Imobiliario Green Towers**  
**(CNPJ: 23.410.527/0001-58)**

**(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:23.740.527/0001-58)**

**Demonstração de resultado**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e Período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017**

*Em milhares de reais*

	<u>2018</u>	<u>13/07/2017 a 31/12/2017</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>		
Receita de aluguel	29.405	29.149
Ajuste ao valor justo	122.260	104.960
Dividendos e juros sobre capital próprio	500	-
	<u>152.165</u>	<u>134.109</u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		
	<u>232</u>	<u>161</u>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		
Resultado com cotas de fundos de investimento	232	161
	<u>(2.406)</u>	<u>(552)</u>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
Despesa com taxa de administração	(1.218)	(363)
Despesa com auditoria e custódia	(124)	(15)
Despesa de serviços técnicos especializados	(30)	-
Despesas com Publicações	(5)	-
Despesa com condomínio	(494)	-
Taxa de fiscalização da CVM	(365)	(11)
Outras despesas administrativas	(170)	(163)
	<u>149.991</u>	<u>133.718</u>
<b>Resultado líquido do exercício</b>		



**Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers****(CNPJ: 23.410.527/0001-58)****(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:23.740.527/0001-58)****Demonstração da mutação do patrimônio líquido****Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e Período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017***Em milhares de reais*

	<b>Cotas de integralizadas</b>	<b>Rendimentos distribuídos</b>	<b>Lucros Acumulados</b>	<b>Total</b>
Integralização de cotas no período	455.897	-	-	455.897
Rendimentos distribuídos	-	(24.535)	-	(24.535)
Resultado do período	-	-	133.718	133.718
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>455.897</b>	<b>(24.535)</b>	<b>133.718</b>	<b>565.080</b>
Integralização de cotas no período	26.988	-	-	26.988
Rendimentos distribuídos	-	(26.223)	-	(26.223)
Resultado do período	-	-	149.991	149.991
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>482.885</b>	<b>(50.758)</b>	<b>283.709</b>	<b>715.836</b>

**Fundo de Investimento Imobiliario Green Towers****(CNPJ: 23.410.527/0001-58)****(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:23.740.527/0001-58)****Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto****Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e Período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017***Em milhares de reais*

	<b>2018</b>	<b>13/07/2017 a 31/12/2017</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	30.197	24.291
Recebimento de Dividendos	500	-
Pagamento de taxa de administração	(1.145)	(298)
Pagamento de taxa da CVM	(365)	(12)
Pagamento de Condomínio	(494)	-
Pagamento com publicações	(4)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(124)	-
Pagamento de Consultoria	(30)	-
Outros pagamentos/recebimentos	41	2
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>28.575</b>	<b>23.983</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição da TS 07 Participações	(28.600)	(455.700)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(28.600)</b>	<b>(455.700)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas	26.988	455.897
Distribuição de rendimentos de cotistas	(41.361)	(9.397)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(14.373)</b>	<b>446.500</b>
<b>Variação líquida dos fluxos de caixa</b>	<b>(14.398)</b>	<b>14.783</b>
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	14.783	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	385	14.783
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(14.398)</b>	<b>14.783</b>

# Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e Período de 13 de julho (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Fundo") iniciou suas atividades em 13 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo e também por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários. Não há limitação no público alvo do Fundo.

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

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

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações 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 516/11 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 dessas demonstrações financeiras 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 apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Em 29 de março de 2019, as demonstrações financeiras 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 do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

#### ***iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação***

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

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

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

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

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

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

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

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

**d. Caixa e equivalentes de caixa**

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

**e. Propriedades para investimento**

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

**f. Ações de companhias fechadas**

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

**g. Estimativa de julgamentos contábeis**

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

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

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

**h. Demonstrativo do valor justo**

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

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

A classificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo estão divulgadas nas Notas Explicativas nº 4 e 5.

**i. Passivo circulante**

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

**4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária**

**Cotas de fundo de investimento - Nível 2**

Os investimentos em cotas de fundos imobiliários são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas Demonstrações do Resultado em " Resultado com cotas de fundos de investimento", pelo seu valor líquido.

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 as cotas de fundos de investimento estão assim demonstradas:

	<b>2018</b>	
	<b>Qd</b>	<b>Valor justo</b>
Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI	7.709	346
<b>Total</b>	<b>7.709</b>	<b>346</b>
	<b>2017</b>	
	<b>Qd</b>	<b>Valor justo</b>
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	5.570.86	14.783
<b>Total</b>	<b>5.570.86</b>	<b>14.783</b>

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

**5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária**

**a. Ações de Companhia Fechada**

Em 31 de dezembro de 2018 a composição das ações de companhias fechadas detidas pelo Fundo era a seguinte:

<b>TS 07 Participações</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>% Participação</b>	<b>R\$ mil</b>
Saldo em 31/12/2017	67.808.021	100%	49.385
Aumento de Capital da Companhia			28.600
Ajuste a valor justo			111.984
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<b>67.808.021</b>	<b>100%</b>	<b>189.969</b>

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

A apuração do valor justo para a TS 07 Participações é feita com base em laudo de avaliação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, conforme Ata de Resolução de sócias datada de 16 de julho de 2018 foi deliberado a declaração de dividendos no montante de R\$ 500, houve também aumentos de capital da Companhia Investida, deliberados por Instrumentos Particulares de Alteração do Contrato Social no montante de R\$ 28.200, conforme apresentado abaixo:

	<b>Aumento de Capital</b>
<b>Março de 2018</b>	1.300
<b>Abril de 2018</b>	6.200
<b>Mai de 2018</b>	6.200
<b>Setembro de 2018</b>	2.100
<b>Outubro de 2018</b>	7.500
<b>Novembro de 2018</b>	3.600
<b>Dezembro de 2018</b>	1.700
	<hr/> <b>28.600</b> <hr/>

**b. Propriedade para investimento**

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2018 são:

Descrição: Condomínio Green Towers Brasília  
Localização: Setor de Autarquias, Quadra 5, Lote B  
Bairro: Asa Norte  
Cidade /UF: Brasília / DF  
Área Construída: 163.078,86 m<sup>2</sup>  
Área Locável: 86.500 m<sup>2</sup>  
Composição: 3 torres de escritórios  
Andares: 18 andares  
Subsolos: 5 subsolos  
Praça de alimentação e heliponto

<b>Composição do imóvel:</b>	
Saldo em 31/12/2017	511.275
Ajuste a valor justo	10.276
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<hr/> <b>521.551</b> <hr/>

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação.



Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado para a definição dos valores referenciais e indicadores, com apoio e aferição através do método comparativo para a determinação de valores parciais, como o valor locativo e de venda para investidores.

## **6 Aluguel**

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

No exercício de 31 de dezembro de 2018, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 29.405 (R\$ 29.149 em 2017) está apresentada nas demonstrações de resultado do período em “Propriedades para Investimento - Receita de aluguéis”.

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

Em 18 de março de 2018 as partes acordaram a renovação do Contrato de Locação por um período de 5 anos, iniciando-se em 1º de novembro de 2018, tendo em vista o encerramento do Contrato de Locação em 31 de outubro de 2018.

## **7 Gerenciamento de risco**

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

### **Mercado**

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

### **Crédito**

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

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

## **Liquidez**

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

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

## **8 Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos no período.

## **9 Política de distribuição dos resultados**

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos de rendimentos a distribuir aos cotistas.

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

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 houve distribuição de rendimentos no montante de R\$ 41.361, sendo o montante de R\$ 26.223 referente ao exercício de 2018 e R\$ 15.138 referente ao exercício de 2017.

## **10 Rentabilidade do Fundo**

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue abaixo:

	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo % (**)
(*) 2017	456.790	123,949096	23,95%
2018	578.995	80,0710803	(35,40)%

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

(\*\*) A rentabilidade auferida considera as distribuições de rendimentos do exercício/período.

## 11 Patrimônio líquido

### *a. Cotas de investimento*

Em 31 de dezembro de 2018 está composto por 8.940.000 cotas (4.558.970 cotas em 2017 ) com valor unitário de R\$ 80,071080 (R\$ 123,949050) totalizando um patrimônio líquido R\$ 715.836 (R\$ 565.080 em 2017) . As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

### *b. Emissões, resgates e distribuições de cotas*

Fica autorizada a emissão de cotas pelo Fundo no o montante total máximo de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora.

Para fins da primeira emissão de cotas, será considerado o valor de R\$ 100 (cem reais) por cota. Nas emissões subsequentes, será considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

No exercício de 31 de dezembro de 2018 houve cotas integralizadas:

<b>Data</b>	<b>Cotas integralizadas</b>
09/04/2018	6.200
06/06/2018	6.200
19/06/2018	275
27/06/2018	13
19/10/2018	9.000
07/11/2018	3.600
06/12/2018	1.700
<b>Total</b>	<b>26.988</b>

As cotas do Fundo somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela Administradora, nas hipóteses legais.

A distribuição das cotas será realizada pela Administradora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das cotas. A Administradora poderá contratar, caso entenda necessário, o serviço de formador de mercado.

## **12 Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras (Fundos de Investimento) de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, 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 35 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

## **13 Política de divulgação de informações**

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

## **14 Taxa de administração**

Até 20 de agosto de 2018 a Administradora recebia, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento ao ano), apurado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 40 (quarenta mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A partir de 21 de agosto de 2018 a Administradora recebe, uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 63 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma Taxa de Consultoria Imobiliária equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 63 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria Imobiliária serão apropriadas diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 1.218 (R\$ 363 em 2017) está apresentada nas Demonstrações do Resultado em "Outras receitas/despesas - Despesa de taxa de administração".

## **15 Custódia dos títulos da carteira**

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

A despesa correspondente, no montante de R\$ 53 (Não houve em 2017), está apresentada nas Demonstrações do Resultado em "Outras receitas/despesa "Despesa com auditoria e custódia".

## **16 Serviços de Custódia, Administração e Gestão**

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

## **17 Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora**

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

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

## **18 Demandas judiciais**

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

## **19 Alterações estatutárias**

Conforme a Ata da Assembléia Geral Extraordinária de Cotista realizada em 21 de agosto de 2018, foi aprovada as seguintes deliberações:

Deliberar sobre a alteração do regulamento para atender às exigências formuladas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, de forma a (i) incluir a definição de "Dia Útil"; (ii) ajustar o artigo 6º, §4º, item II do Regulamento de acordo com o artigo 29, § 2º da Instrução CVM nº 472/08; e (iii) ajustar o artigo 19 do Regulamento para explicitar a situação do direito de preferência; e

Deliberar sobre a exclusão da possibilidade de o Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, nos termos do Anexo I à presente ata;

Conforme a Ata da Assembléia Geral Extraordinária de Cotista realizada em 13 de julho de 2018, foi aprovada as seguintes deliberações:

- Desdobramento das cotas emitidas do Fundo na proporção de 1:1,885340883, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por uma determinada quantidade de novas cotas. As cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes;
- Emissão de até 3.212.560 (três milhões, duzentas e doze mil e quinhentas e sessenta) novas Cotas do Fundo (“Novas Cotas”), bem como dos termos e condições da oferta pública das Novas Cotas (“Oferta”);
- Emissão de cotas pelo Fundo até o valor máximo de R\$ 1.500.000 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), por ato da Administradora e independente da realização de Assembleia de Cotistas, sendo que as futuras cotas assegurarão os mesmos direitos aos então atuais cotistas, diferindo das cotas atuais e das Novas Cotas única e exclusivamente quanto a sua data de integralização e ao seu valor unitário (“Emissão Autorizada”);
- Alienação da totalidade das quotas da TS-7-Participações Ltda. (“TS-7”), após a sua redução de capital, e a entrega do Fundo da fração ideal correspondente a (a) 42,5% (quarenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) das unidades autônomas da Torre II e (b) 85% (oitenta e cinco por cento) das unidades autônomas da Torre III, ambas do empreendimento imobiliário denominado “Green Towers Brasília”.
- Cancelamento de 1.822.071 cotas da 1ª emissão do Fundo que foram subscritas e não integralizadas;

## 20 Informações sobre transações com partes relacionadas

Foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a elas relacionadas no exercício conforme quadros abaixo:

<b>Transação com parte relacionada</b>	<b>Total</b>	<b>Parte relacionada</b>
Disponibilidade	R\$ 39	Administradora/Gestora
Despesa com taxa de Administração	R\$ 1.218	Administradora/Gestora

## 21 Informação adicional

### *Independência do auditor*

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, contratou a KPMG Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

\* \* \*

Alcindo Canto Neto  
Diretor

Karen Miyazaki  
Contadora CRC 1SP262221/O-1