

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB  
VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL  
TOWER  
(CNPJ nº 10.347.985/0001-80)  
(Administrado pela Votorantim Asset Management  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2019

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

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

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2019

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
Fundo de Investimento Imobiliário BB Votorantim Cidade Jardim Continental Tower  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário BB Votorantim Cidade Jardim Continental Tower ("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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das 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 BB Votorantim Cidade Jardim Continental Tower 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 imobiliários.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade 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 (CFC) e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 5, às demonstrações contábeis, o Fundo investe em propriedades para investimento avaliadas pelo valor justo, tomando por base estudos econômicos e financeiros que consideram determinadas premissas, as quais, caso não se materializem, poderá o valor registrado neste investimento vir a ser diferente daquele estimado em 31 de dezembro de 2019. Nossa opinião não contém modificação em função desse assunto

## 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Valor justo da propriedade para investimento

O Fundo é detentor de propriedade para investimento que correspondem à 96,99% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas preparadas e revisadas pela administração. A Administradora do Fundo contrata especialistas externos para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD). Devido a relevância dessas desses investimentos, a complexidade dos cálculos, as mudanças que podem ocorrer nestas estimativas e premissas, bem como a utilização de especialistas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

### Como nossa auditoria tratou o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor justo atribuído à Propriedade para investimento.

## Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo 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 necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora 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 Administradora 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.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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 aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações contábeis do exercício e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 30 de março de 2020.



BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 SP 013846/O-1



Paulo Sergio Barbosa  
Contador CRC 1 SP 120359/O-8

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINETAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 10.347.985/0001-80);  
(CNPJ: 10.347.985/0001-80)

## Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	2019	%PL	2018	%PL
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante</b>				
De natureza não imobiliária				
Disponibilidades	33	0,02	17	0,01
Bancos conta movimento	33	0,02	17	0,01
Títulos e valores mobiliários	5.042	3,21	9.503	5,95
Fundos de Investimento ICVM 555	5.042	3,21	9.503	5,95
De natureza imobiliária				
Outros valores a receber - aluguéis	404	0,26	323	0,20
	404	0,26	323	0,20
<b>Não circulante</b>				
Propriedade para Investimento	152.239	96,99	150.425	94,15
Imóveis para renda acabados	152.239	96,99	150.425	94,15
<b>Total do ativo</b>	<b>157.718</b>	<b>100,48</b>	<b>160.268</b>	<b>100,31</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>				
Encargos a Pagar	702	0,45	132	0,08
Rendimentos a distribuir	3	0,00	3	0,00
Taxa de administração	100	0,06	71	0,04
Outros valores a pagar/recolher	599	0,38	58	0,04
Demais valores a pagar	47	0,03	359	0,23
Outras despesas Administrativa	47	0,03	359	0,23
<b>Total do passivo</b>	<b>749</b>	<b>0,48</b>	<b>491</b>	<b>0,31</b>
<b>Patrimônio líquido</b>				
Cotas de investimento integralizadas	271.000	172,65	271.000	169,61
Reserva de contingência	8.446	5,38	8.446	5,29
Ajuste a valor justo	(119.051)	(75,84)	(120.865)	(75,65)
Reserva de Lucros	-	-	1.196	0,75
Prejuízo acumulado	(3.426)	(2,18)	-	-
	156.969	100,00	159.777	100,00
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>157.718</b>	<b>100,48</b>	<b>160.268</b>	<b>100,31</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

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

(CNPJ: 10.347.985/0001-80)

## Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguel	5.266	7.466
Despesas com IPTU e condomínio	(8.060)	(5.032)
Ajuste ao valor justo	1.814	(3.580)
Resultado líquido de propriedades de investimento	<u>(980)</u>	<u>(1.146)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias	<u>(980)</u>	<u>(1.146)</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	340	415
Resultado com cotas de fundos de investimento	<u>340</u>	<u>415</u>
Outras receitas/despesas	(1.274)	(873)
Despesa com taxa de administração	(1.170)	(974)
Despesa de custódia e corretagem	-	(32)
Despesa de serviços técnicos especializados	(27)	(29)
Taxa de fiscalização da CVM	(27)	(36)
Outras despesas administrativas	(52)	(21)
Outras receitas	2	219
Resultado líquido do exercício	<u><u>(1.914)</u></u>	<u><u>(1.604)</u></u>
Quantidade de cotas	2.710.000	2.710.000
(Prejuízo) por cota	<u><u>(0,71)</u></u>	<u><u>(0,59)</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINETAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ:10.347.985/0001-80)

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

(Em milhares de reais)

	Cotas de integralizadas	Reserva de contingência	Valor justo das propriedades para investimento	Reserva de Lucros	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	271.000	8.446	(117.285)	746	-	162.907
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(1.604)	(1.604)
Ajuste ao valor justo	-	-	(3.580)	-	3.580	-
Distribuição dos rendimentos	-	-	-	-	(1.526)	(1.526)
Constituição de reserva	-	-	-	450	(450)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	271.000	8.446	(120.865)	1.196	-	159.777
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(1.914)	(1.914)
Ajuste ao valor justo	-	-	1.814	-	(1.814)	-
Absorção de reserva	-	-	-	(1.196)	1.196	-
Distribuição dos rendimentos	-	-	-	-	(894)	(894)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	271.000	8.446	(119.051)	-	(3.426)	156.969

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

(CNPJ: 10.347.985/0001-80)

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

CNPJ: 10.347.985/0001-80)

## Demonstrações do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	5.185	7.844
Pagamento de taxa de administração	(1.141)	(987)
Pagamento de taxa da CVM	(27)	(36)
Pagamento de Condomínio	(4.676)	(2.930)
Pagamento de serviços técnicos especializados	-	(22)
Pagamento de tributos	(3.155)	(2.434)
Pagamento de auditoria e custódia	(20)	(16)
Pagamento de Consultoria	(7)	(12)
Pagamento de Outras despesas	(52)	(31)
Outras receitas	2	-
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(3.891)	1.376
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Resultado de aplicações de cotas de fundos de investimento	340	415
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	340	415
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos de cotistas	(894)	(1.526)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(894)	(1.526)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.445)	265
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	9.520	9.255
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	5.075	9.520

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

## Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

---

### 1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário BB Votorantim Cidade Jardim Continental Tower (“Fundo”), iniciou suas atividades em 28 de dezembro de 2010, sob a forma de condomínio fechado e destinado exclusivamente a investidores qualificados, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 4 de julho de 2011 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 28 de dezembro de 2010.

O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração, mediante arrendamento ou locação, de 25 (vinte e cinco) unidades autônomas do Edifício Torre Continentais, do empreendimento denominado Cidade Jardim Corporate Center.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas em vigor da CVM.

Tendo em vista a natureza dos investimentos realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

### 2 Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM Nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

Em 11 de fevereiro de 2020 as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

### 3 Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo fundo:

#### a) Apuração do resultado

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

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

## Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

---

### 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, representadas por títulos e valores mobiliários, adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

#### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: títulos e valores mobiliários emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento;
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

### 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.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

## Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

---

### 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) Propriedades para investimento

A propriedade para investimento está demonstrada pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtido através da avaliação elaborada por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovada pela Administradora do Fundo.

A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### f) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º, da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 financeiros e das propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo está divulgada nas notas 5 e 7.

### g) Cotas de fundo de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelos valores das últimas cotas divulgadas pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração das evoluções do patrimônio líquido em “Resultado com fundos de investimento”.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

## Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

As cotas de fundos de investimentos são classificadas como caixa e equivalente de caixa as quais possuem liquidez diária e são prontamente conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

### h) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis ou pelo custo, acrescidos dos rendimentos, encargos e variações monetárias auferidos em base pro rata dia e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

### i) Lucro/ (Prejuízo) por cotas

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

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Disponibilidade	<u>33</u>	<u>17</u>
<b>Cotas de fundos de Investimento Nível 2</b>	<b><u>5.042</u></b>	<b><u>9.503</u></b>
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	5.042	9.503
<b>Total</b>	<b>5.075</b>	<b>9.520</b>

O patrimônio do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento, é constituído preponderantemente por títulos públicos.

Ocorreram aplicação e resgate em cotas de fundos de investimento no exercício findo em 2019 no montante de R\$ 4.801.

## 5 Propriedades para investimento – Nível 3

### Descrição do empreendimento:

Imóvel: Cidade Jardim Continental Tower

Tipologia: Comercial – Lajes Corporativas

Endereço: Av. Magalhães de Castro, 4800 – jardim Panorama – São Paulo/SP

Área de Terreno: 6.553,80 m<sup>2</sup>

Área Construída: 54.885,73 m<sup>2</sup>

Área Privativa: 22.465,82 m<sup>2</sup>

Vagas Garagem: 677

Idade do Imóvel: 7 anos

Data vistoria: 22/10/2019

Data base: 12/2019

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

## Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

Composição dos imóveis	2017	movimentação	2018	movimentação	2019
Imóveis em uso - Custo de aquisição	265.686	-	265.686	-	265.686
Imóveis em uso - Benfeitoria	5.604	-	5.604	-	5.604
Ajuste de valor justo	(117.285)	(3.580)	(120.865)	1.814	(119.051)
Total - imóvel para renda	154.005	(3.580)	150.425	1.814	152.239

O edifício Cidade Jardim Continental Tower está localizado dentro do empreendimento Cidade Jardim Corporate Center, que abriga ainda mais 2 torres comerciais, Park Tower e Capital Tower, que somam juntas mais de 189 mil m<sup>2</sup> de área construída. Para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 3%.

A empresa internacional contratada para elaborar o laudo de avaliação foi a Binswanger Brazil, cujo os serviços são reconhecidos pelo mercado e conduzidos com isenção e imparcialidade, com rede de atendimento em todo o território brasileiro, contando com consultores multidisciplinares com larga experiência no mercado imobiliário brasileiro estando aptos a fornecer soluções ágeis, criativas e sob medida.

Todas as soluções imobiliárias são pautadas em normas regulatórias brasileiras e alinhadas com a prática internacional

Em 31 de dezembro de 2019 o valor justo do imóvel foi apurado conforme as seguintes estimativas:

### 1. Premissas adotadas

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados entre os meses de outubro e dezembro de 2019.

Para a determinação dos valores do imóvel foram aplicados os seguintes métodos:

- Método Comparativo: O valor locativo do imóvel é determinado pela comparação direta com outros escritórios situados na mesma região geoeconômica.
- Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado: O valor do imóvel é obtido considerando-se todas as receitas e despesas estimadas referentes aos contratos de locação do imóvel trazidos a valor presente mediante uma taxa de desconto compatível com o mercado imobiliário atual.

### 2. Valores propostos do imóvel

Em seu termo de conclusão, a Binswanger Brazil considerou que seria apropriada a utilização de uma taxa de desconto de 9,00% a.a. composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% a.a..

### 3. Conclusão

Pelo tudo exposto e, considerando:

- (a) O atual cenário de vacância de edifícios comerciais na cidade de São Paulo;
- (b) Os atuais valores de locação praticados no imóvel; e
- (c) Os laudos de avaliação apresentados pelas empresas.

Concluimos e utilizamos o valor apresentado no laudo de avaliação qual seja, R\$ 152.239 como referência ao Imóvel que está no portfólio do Fundo.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

## Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

### 6 Aluguéis

Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento. Os valores a receber estão apresentados no balanço patrimonial – “Contas a receber- Aluguéis”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 5.266 (2018 R\$ 7.466), e esta apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receitas de aluguel.

Abaixo encontram-se as principais características dos contratos de locação vigentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

<u>Locatário</u>	<u>Data de início de locação</u>	<u>Prazo do contrato</u>	<u>Conjunto</u>
Zebra Technologies do Brasil (*)	01 de junho de 2018	60 meses	72
Motorola Solutions (*)	01 de junho de 2018	60 meses	81 e parte do 82
Mattos Engelberg	01 de novembro de 2019	60 meses	132
General Eletric do Brasil	01 de março de 2013	120 meses	101, 102, 111, 112, 121

(\*) No dia 04 de maio de 2018 ocorreu a postergação do contrato por 60 meses a partir de 01 de junho de 2018.

### 7 Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como não possui qualquer posição com derivativos em aberto.

### 8 Gerenciamento de Riscos

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.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

## Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

---

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 e 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 Administradora, 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 Administradora, 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 Administradora, 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 Administradora.

## 9 Taxa de administração

O Fundo pagará uma taxa de administração, em valor equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo (“Índice”); ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido contábil do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), (“Taxa de Administração”)

A taxa de administração é paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira subscrição de cotas do Fundo.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 1.170 (R\$ 974 em 2018), está apresentada na Demonstração do Resultado em “Outras receitas e despesas – Despesa com taxa de administração”.

## 10 Patrimônio líquido

### Cotas de investimento

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

## Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

---

As cotas do Fundo serão calculadas e divulgadas nos órgãos reguladores, diariamente. Não houve emissão de novas cotas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, foram emitidas (i) até 2.710.000 (dois milhões e setecentas e dez mil) cotas da 1ª Série, com valor unitário inicial para subscrição de R\$ 100,00 (cem reais), e (ii) até 2.710.000 (dois milhões e setecentas e dez mil) Cotas da 2ª Série, com valor unitário inicial para subscrição igual ao valor da Cota a ser apurado na data de sua integralização. As cotas de emissão do Fundo são distribuídas por meio de oferta pública devidamente registrada na CVM, em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento, a ser realizada pelos distribuidores.

O patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2018 e 2019 está composto de 1ª. Série de 2.710.000 cotas, já integralizadas, com valor de R\$ 100,00 por cota, totalizando R\$ 271.000.

Não haverá resgate de cotas exceto pela liquidação do Fundo.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

## 11 Política de distribuição dos resultados e garantia de rentabilidade

De acordo com o Art.10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, e o Ofício Circular CVM/SIN nº01/2014, 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 6º (Sexto) 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 2019 não houve pagamento aos cotistas referente a distribuição de rendimento. O valor de R\$ 894 registrado na rubrica de Distribuição dos rendimentos refere-se a liquidação financeira dos rendimentos apurados em 2018 (R\$ 1.526 em 2018).

Adicionalmente, o Fundo destinará, mensalmente, ao Fundo de reserva (“Reserva de Contingências”) até 5% ao mês, conforme legislação vigente, calculado sobre o resultado operacional a ser utilizada em caso de despesas extraordinárias, conforme determinado no regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui a título de reserva de contingências o montante de R\$ 8.446 (R\$ 8.446 em 2018).

## 12 Rentabilidade

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 57,92 (2017 R\$ 58,96). A rentabilidade do Fundo no exercício de 2019 foi de -1,76% (-1,92% em 2018).

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

## Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

### 13 Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2019, com valor da cota de R\$ 67,50 (31 de dezembro de 2018 – R\$ 80,40).

<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
31.01.2019	55,83	31.01.2018	82,45
28.02.2019	58,00	27.02.2018	86,00
29.03.2019	58,14	29.03.2018	90,00
30.04.2019	58,00	30.04.2018	86,20
31.05.2019	57,09	30.05.2018	83,30
28.06.2019	61,23	29.06.2018	81,85
31.07.2019	67,55	31.07.2018	85,25
30.08.2019	69,10	31.08.2018	85,69
30.09.2019	67,21	28.09.2018	84,99
31.10.2019	66,95	31.10.2018	87,70
29.11.2019	62,37	30.11.2018	88,00
30.12.2019	67,50	28.12.2018	90,49

### 14 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 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 nº 40 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.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

### 15 Despesas administrativas

	2019		2018	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
<b>Encargos</b>				
Despesa de taxa de administração	1.170	0,74%	974	0,60%
Despesa de custódia e corretagem	-	0,00%	32	0,02%
Taxa de Fiscalização CVM	27	0,02%	36	0,02%
Outras despesas administrativas	52	0,03%	21	0,01%
Pagamento de serviços técnicos especializados	27	0,02%	29	0,01%
<b>Total</b>	<b>1.276</b>	<b>0,81%</b>	<b>1.092</b>	<b>0,66%</b>

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM CIDADE JARDIM  
CONTINENTAL TOWER**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de  
2019 e 2018**

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

---

**16 Operações com empresas ligadas à Administradora/Gestora**

O Fundo não operou com títulos e valores mobiliários através de empresas ligadas à Administradora/Gestora.

**17 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.

**18 Política de distribuição de resultados**

Os resultados auferidos são incorporados ao patrimônio com a correspondente variação no valor das cotas, de maneira que todos os condôminos deles participem proporcionalmente a quantidade de cotas possuídas.

**19 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

**20 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício conforme abaixo:

<b>Transação com parte relacionada</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Parte relacionada</b>
Taxa de Administração:	R\$ 1.170	R\$ 974	§ Administradora/Gestora

**21 Outras informações**

**Contrato de prestação de serviço de auditoria**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM CIDADE JARDIM  
CONTINENTAL TOWER**

(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

**Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de  
2019 e 2018**

**(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)**

---

**22 Eventos subsequentes**

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 cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis 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.

Rudmila Onha Cruz  
Diretora

\* \* \*

Karen Miyazaki  
Contadora CRC 1SP26221/O-1