

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

CNPJ nº 27.368.600/0001-63

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

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

Em 31 de dezembro de 2019



Índice

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística
(Administrado pela Votorantim Asset Management - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística (“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 principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Instrumentos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo desses investimentos é de R\$209.120 mil, o que equivale a 98,06% de seu Patrimônio Líquido. Dessa forma em nosso julgamento a mensuração do valor justo e a existência desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** Envolvimento de especialistas para testar o valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; **(v)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração contábil.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

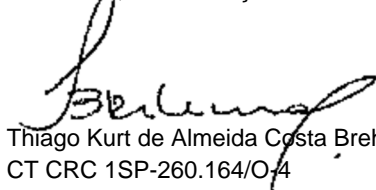
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

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

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

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

São Paulo, 27 de março de 2020



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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

CNPJ: 27.368.600/0001-63

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

Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

Ativo	Notas	2019	%PL	2018	%PL
Circulante					
Disponibilidades		12	0,01	10	0,00
De natureza não imobiliária					
Títulos e valores mobiliários		2.678	1,26	3.864	1,81
Fundos de investimento ICVM 555	4	2.678	1,26	3.864	1,81
De natureza imobiliária					
		1.657	0,78	-	-
Aluguéis a receber		1.657	0,78	-	-
Não circulante					
Propriedade para investimento		209.120	98,06	201.530	94,58
Imóveis para renda acabados		209.120	98,06	201.530	94,58
Total do ativo					
		213.467	100,10	205.404	96,40
Passivo					
Circulante					
		207	0,10	194	0,09
Rendimentos a distribuir		15	0,01	-	-
Auditoria e custódia		20	0,01	19	0,01
Taxa de administração		165	0,08	159	0,07
Outras contas a pagar		7	0,00	15	0,01
Total do passivo					
		207	0,10	194	0,09
Patrimônio líquido					
		211.500	99,17	211.500	103,06
Cotas integralizadas		211.500	99,17	211.500	103,06
Lucros/Prejuízos acumulados		1.760	0,83	(6.289)	(3,06)
Total do passivo e do patrimônio líquido					
		213.467	100,10	205.404	100,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

CNPJ: 27.368.600/0001-63

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

Demonstração de resultado

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para investimento		
Receita de aluguel	21.542	19.167
Ajuste ao valor justo	7.590	(7.904)
Resultado líquido de propriedades de investimento	<u>29.132</u>	<u>11.264</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias	<u>29.132</u>	<u>11.264</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com cotas de fundos de investimento	89	166
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>89</u>	<u>166</u>
Despesas operacionais		
Taxa de administração	(1.952)	(2.003)
Despesas com auditoria e custódia	(83)	(43)
Serviços contratados pelo Fundo	-	(22)
Taxa de fiscalização	(36)	(36)
Outras despesas/receitas operacionais	(34)	(36)
	<u>(2.105)</u>	<u>(2.140)</u>
Resultado líquido do exercício	<u>27.116</u>	<u>9.290</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística
CNPJ: 27.368.600/0001-63

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

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas	Reserva de Lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>211.500</u>	<u>1.578</u>	<u>213.078</u>
Distribuição de rendimentos		(17.157)	(17.157)
Resultado do exercício	-	9.290	9.290
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>211.500</u>	<u>(6.289)</u>	<u>205.211</u>
Distribuição de rendimentos	-	(19.067)	(19.067)
Resultado do exercício	-	27.116	27.116
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>211.500</u>	<u>1.760</u>	<u>213.260</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

CNPJ: 27.368.600/0001-63

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

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	19.885	20.719
Resultado de contas de fundos de investimento	89	166
Pagamento de serviços contratados	(36)	(7)
Pagamento de taxa de administração	(1.947)	(1.924)
Pagamento de taxa da CVM	(36)	(36)
Pagamento de auditoria e custódia	(58)	(23)
Demais recebimentos	-	2
Despesa com cartório	-	(29)
Pagamento de outras despesas	(29)	(28)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>17.869</u>	<u>18.839</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
ITBI	-	(5.346)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>-</u>	<u>(5.346)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(19.053)	(17.157)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(19.053)</u>	<u>(17.157)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.184)	(3.665)
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	<u>3.874</u>	<u>7.539</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	<u>2.690</u>	<u>3.874</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística (“Fundo”) iniciou suas atividades em 15 de dezembro de 2017 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de obtenção de renda decorrente de contratos de locação de imóveis logísticos.

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas e orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração destas 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 27 de março de 2020, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros 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:

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

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

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

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

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

d. Caixa e equivalentes de caixa

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

e. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

f. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

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

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

g. Demonstrativo do valor justo

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

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

h. Lucro por cotas

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

i. Passivo circulante

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2019	31/12/2018
Disponibilidades	12	10
Cotas de fundo de investimento - Nível 2 (a)		
ITAÚ SOBERANO REFERENCIADO DI LONGO PRAZO FI	2.678	3.864
	2.690	3.874

- a) Referem-se a cotas de fundo de investimento, cujo possui liquidez diária e é prontamente conversível em caixa e com insignificantes de mudança de valor.

5. Propriedades para investimento – Nível 3

Composição do imóvel - Galpão:	2019	2018
Saldo inicial	201.530	204.088
Gastos de transação	-	5.346
Ajuste a valor justo	7.590	(7.904)
Saldo final	209.120	201.530

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo são:

- **Empreendimento:** Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- **Endereço:** Rua Nilton Esperança;
- **Bairro:** Borda do Campo;
- **Cidade/UF:** Quatro Barras/PR;
- **Área de terreno:** 249.303,38 m²;
- **Área Construída:** 66.946 m².

As propriedades para investimento foram adquiridas em 21 de dezembro de 2017 estão demonstradas pelo seu valor de aquisição acrescidos dos gastos de transação diretamente atribuíveis à operação de compra, uma vez que tal valor reflete o valor justo em 31 de dezembro de 2019.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não realizou aquisição ou venda de propriedades para investimento, e o imóvel que o Fundo possui em sua carteira está com a obra finalizada, sendo as movimentações dos exercícios decorrentes do registro dos ajustes a valor justo e gastos referentes as propriedades para investimento.

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Binswanger Brazil.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo.

O laudo de avaliação envolveu vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos realizados na data-base de dezembro de 2019. O valor de mercado de venda foi mensurado através do método da capitalização da renda (fluxo de caixa), no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis e a taxa de desconto a ser utilizada.

A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Assim, como resultado da avaliação, o valor de venda com base em sua renda das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 209.120 (R\$ 201.530 em 2018).

6. Aluguel

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o total das receitas com alugueis no montante de R\$ 21.542 (R\$19.167 – 2018) está apresentada na demonstração de resultado do período em “Propriedades para investimento – Receita de alugueis”.

O contrato de locação possui como locatário a Renault do Brasil Comércio e Participações Ltda. e na qualidade de fiadora, Renault do Brasil S.A. Tendo as partes celebrado em 19 de dezembro de 2013, o “Instrumento particular de contrato de construção sob medida para locação (*Built to Suit*)”. O aluguel será reajustado anualmente, de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA/IBGE.

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 *Value at Risk* (VaR) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e tesouraria de bancos.

Crédito

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

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

Liquidez

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

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

8. Instrumentos financeiros de derivativos

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

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos no exercício.

9. Política de distribuição dos resultados

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

O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi distribuído o montante de R\$ 19.067 (R\$ 17.157 em 2018). Os valores médios dos rendimentos pagos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

	2019	2018
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	27.116	9.290
Ajuste ao valor justo	(7.590)	7.904
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	19.526	17.193
Base de cálculo para rendimentos	19.526	17.193
Rendimentos destinados no exercício	19.067	17.157
Rendimentos (a distribuir)	(15)	0
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	0	0
Rendimentos líquidos pagos no exercício	(19.053)	(17.157)
% do resultado do exercício distribuído	98%	100%

10. Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, nomeada por “VTLT11”, sendo a cotação de fechamento em 31 de dezembro de 2019 de R\$ 117,99.

11. Rentabilidade do Fundo

O valor do patrimonio liquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo no exercício foram:

Data	PL Médio mensal - R\$	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %	
			No mês (*)	Acumulada (*)
31/12/2018	205.210	97,02615559	0,00	0,00
31/01/2019	203.000	96,35177459	-0,70	-0,70
28/02/2019	204.421	97,03368111	0,71	0,01
31/03/2019	204.551	97,04901151	0,02	0,02
30/04/2019	204.581	97,0650917	0,02	0,04
31/05/2019	204.609	97,07759072	0,01	0,05
30/06/2019	204.652	97,10041098	0,02	0,08
31/07/2019	203.215	96,41641034	-0,70	-0,63
31/08/2019	203.314	97,21036566	0,82	0,19
30/09/2019	204.919	97,22369902	0,01	0,20
31/10/2019	204.936	97,22964065	0,01	0,21
30/11/2019	205.965	97,24598226	0,02	0,23
31/12/2019	207.880	100,8317491	3,69	3,92

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

(*) A rentabilidade auferida está apresentada com o efeito da distribuição dos rendimentos.

12. Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2019 está composto por 2.115.000 cotas com valor unitário de R\$ 100,831749106 (R\$ 97,02615559 - 2018), totalizando R\$ 213.260 (R\$ 205.211 - 2018). As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

b. Emissões, amortização e distribuições de cotas

A integralização das cotas do Fundo se dará nas datas e nas condições estabelecidas no Boletim de Subscrição a ser assinado pelo Cotista no momento da subscrição das cotas, não havendo chamadas de capital por parte da Administradora.

As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor a Administradora, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do Fundo, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

Para fins da primeira emissão de cotas, será considerado o valor de R\$ 100 por cota.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotista limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000. O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas além das previstas no Regulamento e com valor superior à R\$ 2.000.000.000, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 não houve emissão de novas cotas.

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo. Não haverá resgate de cotas.

As cotas do Fundo serão distribuídas pela Administradora, ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas do Fundo, nas condições do Regulamento e especificadas no Boletim de Subscrição.

13. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

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

14. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio. Trimestralmente, em até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e anualmente, após o prazo determinado pela legislação vigente, as demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do parecer do auditor independente e a demonstração do desempenho. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

15. Despesas administrativas

Encargos	2019		2018	
	Valor	% PL Médio	Valor	% PL Médio
Despesa de taxa de administração	1.952	0,94%	2.003	0,98%
Despesa com auditoria e custódia	83	0,04%	43	0,02%
Outras despesas	70	0,03%	94	0,05%
Total	2.105	1,01%	2.140	1,04%

16. Taxa de administração

A Administradora recebe, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração equivalente a 0,95% ao ano, apurado 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 do Fundo, em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 60 atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A taxa de administração e gestão é calculada e provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e paga mensalmente até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento.

A despesa correspondente a R\$ 1.952 (R\$2.003 – 2018) e está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas operacionais – Taxa de administração”.

17. Custódia dos títulos da carteira

As cotas de fundos de investimento estão registradas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores.

18. 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.

19. 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 2019 e 2018.

20. Demandas judiciais

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

21. Informações sobre transações com partes relacionadas

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

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Taxa de Administração:	R\$ 1.952	Administradora/Gestora

Até o momento de emissão dessas demonstrações contábeis não houve eventos relevantes.

22. Informações adicionais

a. Independência do auditor

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 Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele 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.

23. 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 quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

* * *

Alcindo Canto Neto

Karen Miyazaki

Diretor

Contadora CRC 1SP262221/O-1