



PARECER PRÉVIO FUNDAMENTADO DO ADMINISTRADOR E GESTOR A RESPEITO DA OFERTA PÚBLICA PARA AQUISIÇÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SECURITIES

Em cumprimento ao disposto no inciso II do item 6.5.4.6 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Manual”, respectivamente) a Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“BV Asset” ou “Administradora”), na qualidade de administradora e gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 10.347.505/0001-80 (“Fundo Securities”) e do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 14.422.044/0001-14 (“Fundo Securities III” e, em conjunto com Fundo Securities, “Fundos”), apresenta seu parecer prévio fundamentado a respeito da oferta pública voluntária destinada à aquisição, pelo Banco Votorantim S.A. (“Banco BV” ou “Ofertante”), da totalidade das cotas de emissão dos Fundos, a ser realizada após a implementação da incorporação do Fundo Securities III pelo Fundo Securities (“OPAC”), de acordo com o disposto no parágrafo 3º, artigo 6º, da Instrução Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”) e do Manual, conforme edital divulgado em 15 de março de 2021 (“Edital”), disponibilizado nas páginas eletrônicas (i) do Ofertante (<https://ri.bv.com.br/outros/>), (ii) da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (<https://institucional.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx>), (iii) da BV Asset (<https://www.bancobv.com.br/web/site/pt/banco/institucional/ofertas-publicas/>); (iv) da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>); e (v) da B3 (http://www.b3.com.br/pt_br/) na rede mundial de computadores.

O momento escolhido para o lançamento da OPAC e o seu prazo foram definidos exclusivamente pelo Ofertante. A divulgação do presente parecer deve ocorrer, conforme previsto no Manual, em até 5 (cinco) dias antes da realização do leilão da OPAC que, conforme indicado no Edital divulgado em 15 de março de 2021, deverá ocorrer em 15 de abril de 2021.

Nos termos do Edital, o leilão da OPAC será realizado se, e somente se, os cotistas dos Fundos aprovarem (i) a incorporação do Fundo Securities III pelo Fundo Securities (“Incorporação”), a ser efetivada antes da data do leilão da OPAC, de modo que, na etapa do leilão da OPAC, os cotistas de ambos os Fundos possam participar da OPAC já relativamente à sua participação no Fundo Securities (os Cotistas Fundo Securities III em relação às cotas que lhe serão conferidas do Fundo Securities em função da incorporação); e (ii) a cisão



desproporcional do passivo do Fundo Securities, que será implementada como ato subsequente à liquidação da OPAC e ao prazo para as Aquisições Supervenientes (conforme definido no Edital), com um outro fundo de investimento imobiliário (“Fundo Cindido”), para o qual serão vertidos determinados ativos de forma proporcional à participação do Ofertante no Fundo Securities, de maneira que o Ofertante se tornará o único cotista do Fundo Cindido e os demais cotistas, que não alienarem suas cotas no âmbito da OPAC, terão participação apenas no Fundo Securities (“Cisão” e “Reorganização”, respectivamente).

1. A OPAC E OS FATOS ANTECEDENTES A ESTE PARECER

Em 11 de janeiro de 2021, o Ofertante divulgou comunicado ao mercado por meio do qual anunciou a seus clientes e ao mercado em geral sua intenção de realizar, espontaneamente, uma oferta pública voluntária de aquisição das cotas dos Fundos para adquirir até a totalidade das cotas dos Fundos. Conforme esclarecido no comunicado, a aprovação de tal procedimento, especificamente para os Fundos, sem qualquer extensão a outros fundos administrados pela BV Asset, teve a finalidade de propiciar alternativa de liquidez aos clientes, especialmente em razão dos efeitos adversos e extraordinários decorrentes da pandemia de Covid-19.

Adicionalmente, conforme comunicado ao mercado, divulgado em 26 de fevereiro de 2021, o Ofertante esclareceu que a realização da OPAC estaria condicionada à aprovação pelos cotistas dos Fundos, (i) da Incorporação, nos termos descritos acima; e (ii) da Cisão e da Reorganização, também descritos acima.

Tendo em vista o exposto, nesta data, a Administradora submeteu à deliberação dos cotistas do Fundo Securities e do Fundo Securities III, por meio de consulta formal, a aprovação dos atos mencionados acima, que constituem condições precedentes da OPAC nos termos do Edital.

2. CONVENIÊNCIA E OPORTUNIDADE DA OPAC

2.1. Conveniência e oportunidade da OPAC quanto ao interesse dos cotistas

A OPAC, como visto, foi concebida pelo Ofertante, especificamente para os Fundos, como uma alternativa de liquidez, especialmente em razão dos efeitos adversos e extraordinários decorrentes da pandemia de Covid-19. Nesses termos, a Administradora entende que a análise de conveniência e oportunidade dos cotistas, em relação a eventual adesão à OPAC, está diretamente relacionada tanto às necessidades mais imediatas de liquidez dos cotistas quanto, e sobretudo, ao preço oferecido pelo Ofertante neste contexto.



Assim, conforme o Edital, está sendo oferecido pelo Ofertante, para aquisição de até a totalidade das cotas dos Fundos, o preço de aquisição de (i) R\$97,48 (noventa e sete reais e quarenta e oito centavos) por cota de emissão do Fundo Securities (“Preço de Aquisição Fundo Securities”); e (ii) R\$100,62 (cem reais e sessenta e dois centavos) por cota de emissão do Fundo Securities III (“Preço de Aquisição Fundo Securities III” e, em conjunto com o Preço de Aquisição Fundo Securities, “Preço de Aquisição”), equivalentes ao valor patrimonial das cotas de cada um dos Fundos na data base de 31 de dezembro de 2020. Após a implementação da Incorporação, o Ofertante deverá informar ao Diretor de Negociação Eletrônica da B3, imediatamente e por escrito, o novo Preço de Aquisição, considerando os impactos de tal operação, com duas casas decimais.

Considerando as condições de mercado, que incluem o agravamento da pandemia de Covid-19 que vem afetando sobremaneira o setor imobiliário, e que o Preço de Aquisição proposto para as cotas do Fundo Securities é 8,22% superior ao valor médio de fechamento dos últimos 30 dias de R\$ 90,07 (noventa reais e sete centavos), a Administradora entende que o Preço de Aquisição pode ser considerado atrativo, e que a OPAC é uma alternativa vantajosa aos dos cotistas dos Fundos que desejarem obter liquidez para seus valores mobiliários.

A Administradora não tem conhecimento de alterações relevantes recentes na situação financeira dos Fundos, que tenham ocorrido desde a data do Edital, e que possam impactar sua percepção acerca do Preço de Aquisição.

2.2. Conveniência e oportunidade da OPAC quanto à liquidez dos valores mobiliários

Cumpre à Administradora, no escopo deste parecer, tecer certas considerações acerca dos efeitos da OPAC sobre a liquidez das cotas dos Fundos. O Fundo Securities III, por se tratar, como é sabido, de fundo fechado com cotas negociadas em mercado de balcão organizado, não possui cotas negociadas em bolsa. Por outro lado, as cotas do Fundo Securities, que são negociadas em bolsa, possuem liquidez limitada quando comparada a outros fundos imobiliários.

Sem prejuízo, é importante destacar que, nos termos do Manual e do Edital, não existem quantidades mínimas de cotas a serem alienadas para que a OPAC seja realizada. O Ofertante será, contudo, obrigado a manter no mínimo 1/3 das cotas emitidas pelo Fundo Securities em circulação, exceto no caso em que, após o leilão da OPAC, mais de 2/3 das cotas emitidas pelo Fundo Securities sejam de sua titularidade ou de pessoas a ele



vinculadas, situação em que o Ofertante ficará obrigado a ofertar a aquisição das cotas remanescentes do Fundo Securities, pelo prazo de um mês, contado da data da realização do leilão, pelo preço final da OPAC, atualizado até a data do efetivo pagamento, na forma estabelecida no Edital ("Aquisições Supervenientes").

Portanto, pelas características da OPAC, caso não se atinja a parcela de 2/3 das cotas emitidas pelo Fundo Securities, acima referida, é esperado que os valores mobiliários apresentem menor liquidez, mas ainda assim que esta seja compatível com os padrões atuais, quando já se observa um número relativamente limitado de negócios em comparação a outros fundos imobiliários cujas cotas são negociadas em bolsa.

Já no caso de aceitação da OPAC por cotistas que atendam ao quórum de 2/3 das cotas emitidas pelo Fundo Securities, e considerando a Reorganização, a efetivação da OPAC naqueles termos reduzirá o número de cotas do Fundo Securities em circulação, qualquer que seja o número de cotas adquiridas pelo Ofertante acima desse patamar, afetando negativamente a liquidez do papel.

Considerando que a adesão à OPAC é facultativa, não obstante a perspectiva de perda de liquidez no caso de sua efetivação, não é possível, para a Administradora, precisar o impacto exato que tal redução de liquidez teria sobre os valores mobiliários remanescentes.

3. REPERCUSSÕES DA OPAC SOBRE BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS APLICÁVEIS AOS FUNDOS

Os ganhos líquidos na alienação das cotas dos Fundos, no âmbito da OPAC, estarão sujeitos ao tratamento tributário vigente, sendo que os cotistas pessoas jurídicas e pessoas físicas deverão calcular e recolher Imposto de Renda – IR à alíquota de 20%, incidente sobre os ganhos líquidos.

Caso, após a realização da OPAC, o Fundo Securities passe a ter menos do que 50 cotistas, será alterado o tratamento tributário aplicável aos rendimentos a serem pagos aos cotistas pessoas físicas que permanecerem no Fundo Securities.

Sem prejuízo do exposto acima, os cotistas deverão atentar para os impactos tributários decorrentes da OPAC, incluindo, mas não se limitando, aos termos das regras emitidas pelas autoridades fiscais brasileiras, sendo imprescindível que os titulares de cotas dos Fundos que desejem alienar suas cotas entrem em contato com seus respectivos assessores tributários para uma melhor compreensão do assunto.



4. SITUAÇÃO DOS FUNDOS APÓS A OPAC

Por meio do Edital, o Ofertante indicou que a OPAC estaria sujeita à aprovação da Reorganização antes da data do leilão. Nesses termos, a Incorporação deve ser aprovada e concluída antes da data do leilão da OPAC e a Cisão deve ser aprovada antes da data do leilão da OPAC, mas implementada após a liquidação da OPAC e do período para Aquisições Supervenientes, caso aplicável.

Dessa maneira, caso a OPAC seja realizada, os cotistas dos Fundos que não alienarem suas cotas na OPAC permanecerão como cotistas do Fundo Securities. Contudo, como efeito da Cisão, a carteira do Fundo Securities não conterá a mesma quantidade de determinados ativos, que serão vertidos ao Fundo Cindido de forma proporcional à participação do Banco BV no Fundo Securities após a OPAC e o período para Aquisições Supervenientes. O Fundo Cindido terá como único cotista o Banco BV.

5. OUTROS PONTOS CONSIDERADOS PERTINENTES

Este parecer foi discutido e aprovado de maneira independente pela BV Asset, a qual, apesar de pertencer ao grupo econômico do Ofertante, exerce suas atividades de maneira segregada às atividades do Ofertante, em decorrência inclusive de determinações regulatórias. Tanto o Ofertante quanto a BV Asset adotam regras específicas de segregação, governança e manutenção de confidencialidade, de maneira que a Administradora entende que se encontra em posição isenta para analisar os termos e condições da OPAC.

Neste contexto, a BV Asset presta as seguintes declarações com relação à OPAC e ao Ofertante:

- (a) a OPAC foi concebida pelo Ofertante de maneira voluntária e espontânea;
- (b) não celebrou qualquer tipo de contrato ou acordo de qualquer natureza com o Ofertante ou com terceiros, relacionado à OPAC;
- (c) não sofrerá qualquer impacto material adverso no caso de aceitação ou de recusa da OPAC pelos cotistas dos Fundos; e
- (d) não receberá qualquer forma de compensação em decorrência da aceitação ou da recusa da OPAC pelos cotistas dos Fundos.

6. CONCLUSÃO: MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL

bancobv.com.br



Diante de todas as considerações e conclusões constantes deste parecer e em observância ao disposto no item 6.5.4.6 do Manual, segundo o qual a Administradora deve “manifestar opinião fundamentada favorável ou contrária à aceitação da OPAC”, **a Administradora manifesta-se favoravelmente à aprovação da Reorganização e aceitação da OPAC** pelos cotistas dos Fundos.

A Administradora alerta que é de responsabilidade de cada cotista dos Fundos a decisão final acerca da aceitação ou não da OPAC.

A Administradora recomenda aos cotistas dos Fundos que leiam todos os documentos publicamente disponíveis relacionados à OPAC, incluindo, mas não se limitando ao Edital, bem como consultem seus assessores financeiros, jurídicos e tributários antes de decidirem aderir à OPAC e participar do respectivo leilão, a fim de verificar as implicações legais, cambiais, quando cabíveis, e tributárias da participação e aceitação da OPAC.

São Paulo, 17 de março de 2021.
