
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities

(CNPJ nº 10.347.505/0001-80)

***(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)***

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021***

e relatório do auditor independente



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities em 31 de dezembro de 2021 e 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 Instrução CVM nº 516.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Evento de incorporação

Conforme mencionado na Nota 21, a Assembleia Geral de Cotistas realizada em 1º de abril de 2021 deliberou a incorporação, por este Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III, a qual foi efetivada a partir do fechamento de 9 de abril de 2021. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Evento de cisão

Conforme mencionado na Nota 21, a Assembleia Geral de Cotistas realizada em 1º de abril de 2021 aprovou, a partir do fechamento de 25 de maio de 2021, a cisão parcial do patrimônio líquido deste Fundo, para o Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Primazia. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

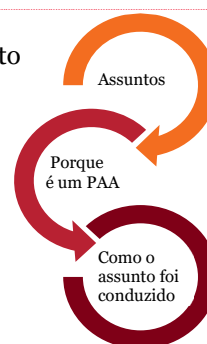
Distribuição de rendimentos com base no lucro caixa

Chamamos a atenção para a Nota 7 às demonstrações financeiras sobre os riscos de possíveis mudanças em políticas e formas de distribuição de resultados apurados pelo Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentam modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mativeram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração e existência dos investimentos (Notas 3 e 4)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial, os investimentos do Fundo são compostos, principalmente, por cotas de fundos de investimento imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários, classificados na categoria para negociação. A mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, classificados para negociação, é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração, considerando dados de mercado observáveis. A mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliário listadas em bolsa de valores com mercado ativo e liquidez é obtida por meio de cotação de mercado. Adicionalmente, para as cotas de fundos de investimento imobiliário não listadas ou sem mercado ativo foram utilizados os valores das cotas disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos ou, quando julgado apropriado, por metodologia interna desenvolvida pela administração que considera dados de mercado	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Para a mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários realizamos, em base de teste, o recálculo utilizando como base modelos que consideram dados de mercados observáveis. Para as cotas de fundos de investimento imobiliário listadas em bolsa de valores com mercado ativo e liquidez, realizamos a precificação utilizando cotação de mercado. Para as cotas de fundos de investimento imobiliário não listadas ou sem mercado ativo, realizamos a precificação utilizando o valor da cota disponibilizado pelos administradores dos fundos investidos ou tendo como base a metodologia interna desenvolvida pela administradora que considera as premissas observáveis de mercado definidas pela administração. Efetuamos testes quanto à existência desses

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
observáveis. A existência desses investimentos é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.	investimentos por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações do órgão custodiante. Adicionalmente, para os certificados de recebíveis imobiliários verificamos, em base de teste, os termos de securitização desses investimentos.
Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e existência desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Adicionalmente, obtivemos as demonstrações financeiras auditadas mais recentes dos fundos investidos relevantes e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esses fundos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação no relatório do auditor ou alguma informação relevante que pudesse gerar impacto nas demonstrações financeiras do Fundo. Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração e existência desses investimentos do Fundo.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

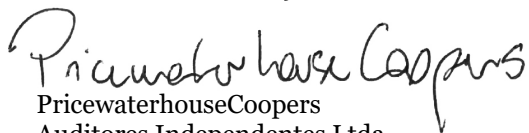
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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

São Paulo, 30 de março de 2022


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities

CNPJ: 10.347.505/0001-80

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

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

Ativo	31/12/2021	%PL	31/12/2020	%PL
Ativos de natureza não imobiliária	2.483	39,66	18.213	2,28
Cotas de Fundos de Investimento ICVM 555	2.483	39,66	18.213	2,28
Ativos de natureza imobiliária	718	11,47	431.992	54,00
Cotas de Fundos de Investimento em Participação	93	1,49	2.130	0,27
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	625	9,98	331.260	41,41
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	-	98.602	12,33
Não Circulante	2.920	46,64	350.210	43,78
Ativos de natureza imobiliária				
Certificados de Recebíveis Imobiliários	2.920	46,64	350.210	43,78
Outros valores a receber	152	2,43	102	0,01
Total do ativo	6.273	100,197	800.517	100,07
Passivo				
Circulante	12	0,19	548	0,07
Provisões e contas a pagar	7	0,11	98	0,01
Taxa de administração a pagar	5	0,08	450	0,06
Total do passivo	12	0,19	548	0,07
Patrimônio líquido	6.261	100,00	799.969	100,00
Cotas integralizadas	18.241	291,34	819.324	102,42
Lucros acumulados	(11.980)	(191,34)	(19.355)	(2,42)
Total do passivo e do patrimônio líquido	6.273	100,19	800.517	100,07

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities

CNPJ: 10.347.505/0001-80

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

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	2021	2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado com Certificados de recebíveis imobiliários		
Valorização/Desvalorização a preço de mercado	(1.888)	3.911
Receita de juros e Apropriação de rendimentos	18.044	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário/participações		
Valorização/Desvalorização a preço de mercado	5.618	1.766
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	21.774	5.677
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Cotas de fundos de investimento		
Resultado com cotas de fundos de investimento ICVM nº 555	1.247	9.096
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.247	9.096
Receitas (despesas) operacionais	827	(8.902)
Taxa de administração	(2.999)	(5.078)
Taxa de performance e bônus	-	(2.622)
Outras Receitas	4.073	16
Taxa de fiscalização da CVM	(51)	(42)
Despesas com serviços de custódia	(1)	(41)
Despesas de auditoria e custódia de títulos	(172)	(273)
Outras despesas	(23)	(862)
Lucro líquido do exercício	23.848	5.871

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities

CNPJ: 10.347.505/0001-80

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	Cotas de investimentos	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	193.519	224	193.743
Lucro líquido do exercício	-	5.871	5.871
Emissão de cotas - Incorporação FII Securities II	625.805	-	625.805
Distribuição dos rendimentos	-	(25.450)	(25.450)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	819.324	(19.355)	799.969
Lucro líquido do exercício	-	23.848	23.848
Integralização de cotas	842.153		842.153
Cisão de cotas	(1.643.236)		(1.643.236)
Distribuição dos rendimentos	-	(16.473)	(16.473)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	18.241	(11.980)	6.261

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities

CNPJ: 10.347.505/0001-80

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários	(56.847)	(278.350)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários	72.309	385.420
Recebimento de amortização e juros CRIs	34.321	(9.124)
Aquisição de letras de crédito imobiliário	-	-
Venda de letras de crédito imobiliário	-	-
Recebimento de amortização e juros LCIs	-	-
Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	(370.515)
Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário	478	185.505
Recebimento de amortização e juros FIs	6.934	10.845
Aquisição de cotas de fundo de investimento - ICVM 555	(53.944)	(252.973)
Resgate de cotas de fundo de investimento - ICVM 555	17.524	371.499
Aquisição de cotas de fundo de investimento em participações	-	-
Resgate de cotas de fundo de investimento em participações	-	-
Aquisição operações compromissadas - títulos públicos	-	-
Resgate operações compromissadas - títulos públicos	-	-
Pagamento de taxa de administração	(2.794)	(4.814)
Pagamento de taxa de performance	(7)	(2.622)
Pagamento de despesas com prestadores de serviços	(371)	(251)
Outros pagamentos/recebimentos	(31)	(9.170)
Caixa líquido das atividades operacionais	17.572	25.450
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(17.572)	(25.450)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(17.572)	(25.450)
Variação líquida dos fluxos de caixa	(0)	-
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercício	(0)	-
Variação líquida dos caixa e equivalentes de caixa	(0)	-
Transações que não envolveram caixa (evento de incorporação)		
Aquisição de Certificados de recebíveis imobiliários	641.372	402.417

Aquisição de Cotas de Fundos de investimento imobiliário	(21.955)	112.144
Aquisição de Cotas de fundos de investimento em participação	22.619	1.577
Aquisição de Cotas de fundos de investimento ICVM 555	204.212	117.425
Outros valores a receber	435	25
Outros obrigações	(4.530)	(7.783)
Emissão de cotas - Incorporação	842.153	625.805
Transações que não envolveram caixa (evento de cisão)		
Disponibilidade	4	-
Aquisição de Certificados de recebíveis imobiliários	(1.057.713)	-
Aquisição de Cotas de Fundos de investimento imobiliário	(307.091)	-
Aquisição de Cotas de fundos de investimento em participação	(24.585)	-
Aquisição de Cotas de fundos de investimento ICVM 555	(257.434)	-
Outros obrigações	3.583	-
Resgate de cotas - Cisão	(1.643.236)	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities ("Fundo") iniciou suas atividades em 14 de janeiro de 2010, sob a forma de condomínio fechado, e é destinado exclusivamente a investidores qualificados, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 15 de janeiro de 2010 e efetuado sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários – FII, na forma da legislação em vigor ("Ativos-Alvo"). Os Ativos-Alvo serão representados, principalmente, por:

- (I) Letras de crédito imobiliário - LCI;
- (II) Letras hipotecárias - LH;
- (III) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário - FII;
- (IV) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (V) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (VI) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (VII) Certificados de potencial adicional de construção;
- (VIII) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- (IX) Letras imobiliárias garantidas.

Não obstante os Ativos-Alvo acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos financeiros que sejam permitidos a fundos de investimento imobiliários de acordo com a legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos cotistas pela Administradora ("Ativos Financeiros").

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Ainda que não seja objeto principal do Fundo, o investimento em imóveis localizados no Brasil e outros direitos reais em geral poderá, eventualmente, fazer parte de sua carteira de investimento, exclusivamente em razão de: (a) recuperação/troca de garantias dos Ativos-Alvo e/ou dos Ativos Financeiros; e/ou (b) renegociação ou substituição de dívidas decorrentes dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros (“Renegociação”), desde que apresentado estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, conforme aplicável, contendo a expectativa de impacto de referida renegociação, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas, pela Administradora e aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 7.

A gestão do Fundo é realizada pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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 responsáveis pelos ativos que compõem a carteira do Fundo e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica.

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 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente pela Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2022.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

3 Principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias ou que apresentem liquidez diária e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

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.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento: 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 e depósitos à vista.
- 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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

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 o qual ele poderia ser comprado ou 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. Demonstrativo do valor justo

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

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

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota Explicativa nº 5.

e. 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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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

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

f. Demais ativos

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base *pro rata dia* e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

g. Demais passivos

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata dia*.

h. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4 Títulos e Valores Mobiliários

São representados por:

(i) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento – Instrução CVM nº 555

	Qtd	2021	2020	
		Valor justo	Qtd	Valor justo
Fundo de Renda Fixa				
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento (a)	473.459	1.502	79.500	242
BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento (b)	145.394	410	796.359	2.156
BV Institucional Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento (c)	111.451	571	3.264.072	15.815
Total		2.483	18.213	

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

- (a) O BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento é constituído sob a forma de condomínio aberto e tem como objetivo alocar 100% em ativos financeiros de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central e/ou operações compromissadas lastreadas nesses mesmos títulos. Os resgates das cotas são processados com base no valor da cota calculado a partir do patrimônio líquido do dia anterior, devidamente atualizado por um dia. O pagamento do resgate é efetuado no dia da solicitação.
- (b) O BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento é constituído sob a forma de condomínio aberto e tem como objetivo investir no mínimo 80% da carteira em títulos públicos federais, ativos com baixo risco de crédito do mercado doméstico ou externo, ou sintetizados via derivativos, com registro das câmaras de compensação. Os resgates das cotas são processados com base no valor da cota de abertura calculado a partir do patrimônio líquido do dia anterior, devidamente atualizado por um dia. O pagamento do resgate é efetuado na data de conversão de cotas.
- (c) O BV Institucional Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento é constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem como objetivo superar, no médio/longo prazo, a rentabilidade da taxa DI “over”, mediante aplicação de, no mínimo, 80% de seu patrimônio líquido nos ativos permitidos pela legislação. Os resgates das cotas são processados com base no valor da cota de abertura calculado a partir do patrimônio líquido do dia anterior, devidamente atualizado por um dia. O pagamento do resgate é efetuado na data de conversão de cotas.

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em "Cotas de fundos de investimento - Resultado com cotas de fundos de investimento ICVM nº 555".

(ii) De natureza imobiliária

a. Cotas de fundos de investimento estruturados

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários e de fundos de investimento em participações que não são negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores dos fundos investidos.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que a Administradora analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

Os rendimentos e as valorizações/desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de estruturados estão apresentadas na demonstração do resultado em "Cotas de fundos de investimento imobiliários/participações - Rendimentos com cotas de fundos de investimento e Valorização/desvalorização a preço de mercado".

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo possuía os seguintes investimentos em cotas de fundos de investimento estruturados:

	2021		2020	
	Qtd	Valor justo	Qtd	Valor justo
Fundos Imobiliários				
Votorantim Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS FII (a)	4.814	6	640.000	74.157
Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII (b)	2.764	247	264.380	23.505
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping (c)	3.868	360	476.838	43.303
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III (d)	-	-	1.855.050	186.670
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII (e)	389	12	103.500	3.625
Fundos de Participações				
Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo (f)	56	88	1.345	2.130
Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (g)	11	5	-	-
Total		718		333.390

- (a) O Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS – FII (“FII BII VTS”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo que suas cotas estão admitidas à negociação no mercado regulamento administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O objetivo do FII BII VTS é proporcionar aos cotistas a distribuição de rendimentos e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos, preponderantemente pelo recebimento de renda decorrente do investimento direto ou indireto na construção e desenvolvimento do centro de distribuição a ser locado para o locatário.

Em 31 de dezembro de 2021, data demonstrações financeiras auditadas mais recentes, o FII BII VTS não possui investimento imobiliário. A propriedade para investimento adquirida em 22 de dezembro de 2018 foi vendida no exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e possui uma parcela a receber em decorrência do empreendimento negociado.

- (b) O Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Securities Master FII”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo que suas cotas estão admitidas à negociação no mercado regulamento administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O objetivo do Securities Master FII é proporcionar aos cotistas ganho de capital e/ou rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos, valores mobiliários e/ou seus direitos permitidos aos fundos de investimento imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2021, data demonstrações financeiras auditadas mais recentes, o Securities Master FII possuía investimento primordialmente em certificados de recebíveis imobiliários distintos, os quais foram atualizados pela variação de seus respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel e os valores justos foram apurados considerando as análises periódicas do fórum de *valuation* da administradora do Securities Master FII, que considera as garantias concedidas e a análise do risco de não execução dos empreendimentos imobiliários que lastreiam os CRIs, efetuada no contexto das perspectivas do mercado imobiliário.

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

As cotas do VOTS são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código VOTS11.

- (c) O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping - FII (“Votorantim Shopping FII”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo que suas cotas estão admitidas à negociação no mercado regulamento administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O objetivo do Votorantim Shopping FII é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento, por meio da aquisição parcial ou total de imóveis, direitos reais sobre imóveis, incluindo ações, cotas de sociedades de propósito específico ou cotas de fundos de investimento imobiliários, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas pela Instrução CVM nº 472, com a finalidade da exploração comercial de empreendimentos imobiliários relacionados a shopping centers e atividades correlatas, tais como, *strip malls*, *outlets* ou *power centers*.

Em 30 de junho de 2021, data das demonstrações financeiras auditadas mais recentes, o Votorantim Shopping FII possuía investimento primordialmente em três shoppings centers localizados em cidades distintas. As propriedades para investimento foram adquiridas em 30 de agosto de 2018 e estão demonstradas pelo seu valor justo, conforme possibilidade e adequação de sua mensuração verificada pelo comitê de investimentos, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. O valor justo das propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados por empresa técnica especializada.

As cotas do VSHO são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código VSHO11.

- (d) O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III (“Securities III FII”) era constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo que suas cotas estão admitidas à negociação no mercado regulamento administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O objetivo do Securities III FII era proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos, valores mobiliários e/ou seus direitos permitidos aos fundos de investimento imobiliários.

A Assembleia Geral Extraordinária do Securities III FII realizada por Consulta Formal em 1º de abril de 2021 aprovou a incorporação do Securities III FII pelo Fundo. A incorporação foi efetivada com data do dia 9 de abril de 2021.

- (e) O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial XII (“FII Patrimonial XII”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo que suas cotas estão admitidas à negociação no mercado regulamento administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O objetivo do FII Patrimonial XII é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos, valores mobiliários e/ou seus direitos permitidos aos fundos de investimento imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2021, data demonstrações financeiras auditadas mais recentes, o FII Patrimonial XII possuía investimento, primordialmente, em quatro imóveis destinados à venda, avaliados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor.

- (f) O Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo (“FIP Nova Raposo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 anos, contados da data de início, correspondente à primeira integralização de suas cotas, ocorrida em 13 de abril de 2017, prorrogáveis, uma única vez, por mais 2 anos a critério do gestor. O objetivo do FIP Nova

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Raposo é proporcionar aos cotistas a valorização do capital investido, a longo prazo, por meio do investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, abertas ou fechadas, cujo único objetivo seja o desenvolvimento (direto ou indireto) do projeto imobiliário denominado Reserva Raposo. A rentabilidade alvo do fundo será de IPCA acrescido de 14%.

Em 31 de dezembro de 2021, data demonstrações financeiras auditadas mais recentes, o FIP Nova Raposo possuía investimento primordialmente em ações da Nova Raposo Empreendimento e Participações S.A., companhia fechada, responsável pelo projeto imobiliário denominado Reserva Raposo, que tem por objetivo ser um modelo de desenvolvimento urbano pautado no novo urbanismo e centrado em maior qualidade de vida e melhor qualidade dos espaços públicos. A administradora do FIP Nova Raposo investido o classificou como entidade de investimento e o valor justo das ações de companhia de capital fechado está suportado por laudo de avaliação.

- (g) O Fundo Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (“Santa Cruz FIP”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 9 anos, contados da data de início, correspondente à primeira integralização de suas cotas, ocorrida em 10 de dezembro de 2014, porém a administradora está tratando sobre a prorrogação do prazo de duração. O objetivo do Santa Cruz FIP é buscar resultados positivos acumulados no longo prazo, concentrando seus investimentos na aquisição de ações da Companhia Investida, participando do processo decisório da Companhia Investida, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, notadamente através da indicação de membros do Conselho de Administração e/ou membros da Diretoria da Companhia Investida que deverão, da mesma forma, atuar com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Em 28 de fevereiro de 2021, data demonstrações financeiras auditadas mais recentes, o Santa Cruz FIP possuía investimento primordialmente em ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado foram registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição. Após a edição da Instrução CVM nº 579, a Administradora classificou o Fundo como sendo entidade de investimento, passando a mensurar estes ativos pelo seu valor justo.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estruturados estão apresentadas na demonstração do resultado em "Cotas de fundos de investimento imobiliário/participações – Valorização/Desvalorização a preço de mercado".

b. *Certificados de recebíveis imobiliários*

Em virtude da inexistência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, os CRIs foram atualizados pela variação de seus respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel. Os valores justos foram apurados considerando as análises periódicas do Fórum de Valuation da Administradora que considera as garantias concedidas e a análise do risco de não execução dos empreendimentos imobiliários que lastreiam os CRIs efetuada no contexto das perspectivas do mercado imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários é de R\$ 2.920 (R\$ 448.812 em 2020). A composição dos títulos está detalhada a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Cód. ISIN	Valor de Mercado em 31/12/2021	Indexador	Taxa / Spread (a.a.)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissora	Tipo de Lastro	Principais Garantias
16L0089814	860	CDI +	2,00%	09/12/2016	28/11/2031	380ª	1ª	Não avaliado	Brazilian Securities	CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas	(i) Alienação fiduciária de fração ideal de imóvel; (ii) Cessão fiduciária; (iii) Coobrigação; (iv) Penhor; e (v) Regime fiduciário.
18L1210133	586	CDI +	2,00%	17/12/2018	18/12/2030	30ª	1ª	Não avaliado	Nova Securitização S.A.	CCI relacionada a créditos imobiliários relativos aos aluguéis mínimos oriundos de contratos de locação relacionados ao Shoppings Pátio Cianê	(i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) Fiança.
18F0879293	509	CDI +	1,00%	28/06/2018	12/07/2027	108ª	4ª	Não avaliado	Gaia Securitizadora	CCI relacionado a aluguel não residencial para o segmento logístico	(i) Alienação fiduciária de imóvel sob condição suspensiva; (ii) Fiança da cedente; e (iii) Apólice de seguro em benefício dos titulares da CRI
18F0924515	359	CDI +	1,20%	20/06/2018	20/04/2025	109ª	4ª	Não avaliado	Gaia Securitizadora	CCI relacionado a venda de apartamentos	(i) Alienação fiduciária de imóveis

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Cód. ISIN	Valor de Mercado em 31/12/2021	Indexador	Taxa / Spread (a.a.)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissora	Tipo de Lastro	Principais Garantias
19G0000001	28	CDI	-	15/07/2019	17/07/2024	212 ^a	1 ^a	AAA pela S&P Ratings	RB Capital	CCI relacionado a desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pela Cyrela Brazil Realty	Sem garantia.
18L1179520	342	CDI +	1%	21/12/2018	28/01/2028	66 ^a	1 ^a	Não avaliado	Barigui Securitizadora	CCI relacionado a crédito imobiliário cedido para a Log Commercial para financiamento de empreendimentos imobiliários para fins comerciais	Alienação Fiduciária de Imóvel, Contrato de Cessão Fiduciária e Conta Vinculada
17G0839884	231	CDI +	1,55%	14/07/2017	17/07/2029	94 ^a	1 ^a	Não avaliado	Àpice Securitizadora	CCI relacionada a aquisição de imóveis que compõem o Condomínio Centenário Plaza	(i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.
10L0025298 (a)	5	IPCA +	6,00%	19/12/2010	19/03/2020	53 ^a	1 ^a	Não avaliado	RB Capital	CCI relacionada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais em São Luís - Maranhão	(i) Contrato de cessão fiduciária de direitos de crédito; (ii) Fiança outorgada pela fiadora; e (iii) Regime fiduciário, constituído pela emissora sobre os créditos imobiliários e suas garantias.
Total	2.920										

- (a) Trata-se de um CRI lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Ponta D'Areia, garantidas por fiança da EIT e cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de unidades residenciais que foram desenvolvidas pela Cyrela.

Em 19 de fevereiro de 2019 ocorreu o vencimento do CRI, sendo que seu valor de mercado à época era de R\$32.216, sendo o valor de provisão correspondente a R\$30.968.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

O lastro desse ativo foi devidamente quitado pela devedora Ponta D'Areia Holding de Participações S.A. por meio da dação em pagamento de unidades residenciais de três empreendimentos todos eles incorporados pela Cyrela.

Em 31 de dezembro de 2021, o ativo possuía uma provisão de 96% do seu valor. A Administradora avalia o ativo periodicamente via fórum executivo de precificação os ativos imobiliários, sendo que nessa análise é verificado a necessidade da constituição de provisões.

O resultado apurado com CRI no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 16.156 (R\$ 3.911 em 2020) e está registrado na Demonstração do Resultado na conta “Resultado com Certificados de recebíveis imobiliários – Apropriação de rendimentos e Valorização/Desvalorização a preço de mercado”.

A Administradora avalia periodicamente via fórum executivo de precificação os ativos imobiliários, sendo que nessa análise é verificado a necessidade da constituição de provisões para os Fundos, sendo que as CRIs detidas pelo Fundo estão sendo apresentadas de forma líquida, já considerando os efeitos de possíveis provisões.

5 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros, letras de crédito imobiliário e os certificados de recebíveis imobiliários e cotas dos fundos de investimento imobiliário 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 2.
- **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.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos de natureza não imobiliária				
Fundos de Investimento ICVM nº 555	-	2.483	-	2.483
Ativos de natureza imobiliária				
Cotas de fundos de investimento em participação	-	93	-	93
Cotas de fundos de investimento imobiliários	-	625	-	625
Certificados de recebíveis imobiliários	-	2.920	-	2.920
Total	-	6.121	-	6.121

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos de natureza não imobiliária				
Fundos de Investimento ICVM nº 555	-	18.213	-	18.213
Ativos de natureza imobiliária				
Cotas de fundos de investimento em participação	-	2.130	-	2.130
Cotas de fundos de investimento imobiliários	-	331.260	-	331.260
Certificados de recebíveis imobiliários	-	448.812	-	448.812
Total	-	800.415	-	800.415

6 Instrumentos financeiros 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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7 Riscos

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

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 se pode incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A estratégia de aquisição e venda dos ativos do fundo e a avaliação do cenário econômico, o mercado imobiliário atual e suas perspectivas, de forma a antecipar as consequências para o Fundo e sugerir alternativas para minimizar riscos e maximizar retorno dos ativos são discutidas e aprovadas em Comitê de Investimento periodicamente, no mínimo mensalmente.

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 para o Fundo.

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.

Risco relacionado a mudança em políticas e formas de distribuição de rendimentos aos cotistas, bem como na sua respectiva forma de tributação

O Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, divulgou publicamente em 24 de dezembro de 2021, analisou recurso interposto por administrador de FII, contra decisão da Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE, que determinava o referido administrador que passasse a distribuir rendimentos aos cotistas somente quando o FII objeto de análise apresentasse lucro contábil (no exercício ou acumulado).

Por maioria, o Colegiado da CVM se manifestou no sentido de que: (i) caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento, seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado ao dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital; e (ii) há a possibilidade de no caso em que o valor a ser distribuído pelo FII seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, de a assembleia deliberar pela distribuição inferior ao montante calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo.

O Colegiado da CVM recebeu pedido de efeito suspensivo da decisão, o qual foi deferido em 1º de fevereiro de 2022. Com isso, os efeitos da decisão estão suspensos.

8 Rentabilidade do Fundo

	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo (%) (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	417.199	99,81	2,38
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	715.723	97,49	(2,07)

(*) A rentabilidade foi calculada desconsiderando os efeitos das distribuições.

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

9 Política de distribuição dos resultados

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

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

Entende-se por resultado do Fundo, o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do Fundo, do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Farão jus aos resultados do Fundo os investidores titulares de cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao do pagamento dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante responsável pela escrituração das cotas.

Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos de investimento e certificados de recebíveis imobiliários, líquidos das despesas administrativas dos exercícios. A demonstração da base de cálculo da distribuição do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

Distribuição de Rendimentos	2021	2020
Lucro líquido dos exercícios	23.848	5.871
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza imobiliária	(3.730)	-
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza não imobiliária	(1.247)	-
Diferença contábil - receitas e despesas	(486)	20.374
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	18.385	26.245
Rendimentos distribuídos	17.572	25.450
% do resultado do exercício distribuído	96%	97%

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:

Data	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	16.473	4.292.604	3,84
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	25.450	7.029.436	3,62

10 Negociação das cotas

Conforme comunicado ao mercado, as cotas do Fundo passaram a ser negociadas na B3 a partir de 1º de julho de 2020.

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão, nomeada por "VSEC11" e, no exercício, foram negociadas aos preços médios e de fechamento, conforme demonstrativo abaixo:

Data	Cotação média (Em R\$)	Cotação de Fechamento (Em R\$)
31/01/2021	82,93	89,00
28/02/2021	89,49	90,00
31/03/2021	93,66	94,20
30/04/2021	95,67	97,50
31/05/2021	97,48	97,48

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

30/06/2021	94,63	116,00
31/07/2021	82,98	72,14
31/08/2021	59,21	75,55
30/09/2021	83,15	82,96
31/10/2021	80,42	73,02
30/11/2021	72,39	69,09
31/12/2021	62,19	60,12

11 Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do Fundo, subtraído de todas as despesas, provisões e diferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à taxa de administração e taxa de performance.

Cotas do Fundo

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e terão a forma nominativa e escritural. Cada cota corresponde a um voto nas assembleias do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 62.735 cotas (8.205.850 cotas em 2020), com valor unitário de R\$ 99,81 (R\$ 97,49 em 2020).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve emissão de cotas por incorporação no valor de R\$ 842.153 e resgate de cotas por cisão no valor de R\$ 1.643.236.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve amortização de cotas.

12 Taxa de administração

O Administrador receberá, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa de 0,7% a.a. (sete décimos por cento ao ano) 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”), e paga mensalmente até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 2.999 (R\$ 5.078 em 2020) e está apresentada na Demonstração do Resultado em “Receitas/(despesas) operacionais – Taxa de administração”.

Não é cobrada taxa de ingresso e saída dos subscritores das cotas do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

13 Taxa de performance

O Administrador receberá, pelo desempenho do Fundo, taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor que exceder o rendimento de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acumulada no período de apuração semestral.

A taxa de performance será calculada e paga ao Administrador semestralmente em julho e janeiro de cada ano, bem como na efetiva liquidação das cotas, e considerando o seguinte:

- I. O período de apuração da taxa de performance será semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- II. As taxas serão provisionadas diariamente adotando-se o critério "pro rata" dias úteis do ano em vigor e cobradas, semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Até 20 de fevereiro de 2020, o critério de cobrança de taxa de performance era o seguinte:

A taxa de performance é calculada e apurada semestralmente com encerramento em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício, provisionada diariamente adotando-se o critério "pro-rata" dias úteis do ano em vigor e cobrada conforme parâmetros definidos no item Remuneração das cotas, da seguinte forma:

- (i) 50% (cinquenta por cento) da provisão será cobrada semestralmente, até o 5º dia útil dos meses de julho e janeiro;
- (ii) 100% (cem por cento) da provisão remanescente será cobrada em até 5 dias úteis anteriores ao término do prazo da cota.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve despesa com taxa de performance (R\$ 2.622 em 2020) e está apresentada na Demonstração do Resultado em "Receitas/(despesas) operacionais – Taxa de performance e bônus".

14 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 417.199 (R\$ 715.723 em 2020) são os seguintes:

Exercício	Taxa de administração		Outras despesas	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	2.999	0,72%	247	0,06%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	5.078	0,71%	3.840	0,54%

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

15 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas com partes relacionadas

Despesa	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	2.999	BV D.T.V.M. Ltda.	Administradora/ Gestora

16 Política de divulgação

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

17 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%.

18 Serviços de custódia, administração e gestão

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

19 Outros serviços prestados pelo 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 PricewaterhouseCoopers 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.

20 Demandas judiciais

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

21 Alterações estatutárias

A Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por Consulta Formal em 1º de abril de 2021, foi aprovada a incorporação do Fundo de Investimento Votorantim Securities III, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME nº 14.422.044/0001-14, também administrado pela Administradora (“Fundo Incorporado”), pelo Fundo (“Incorporação”), ficando tal aprovação condicionada, de maneira suspensiva, aos eventos descritos abaixo, a ocorrer previamente à liquidação da Oferta Pública para Aquisição de Cotas (“OPAC”), a ser realizada pelo Banco Votorantim S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.588.111/0001-03 (“BV”); em ato subsequente à liquidação da OPAC e ao prazo para aquisição superveniente das cotas do Fundo na forma do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 (“Manual”), editado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a cisão desproporcional do Fundo, sendo vertida a parcela cindida correspondente à participação do BV no Fundo ao Fundo de Investimento Imobiliário Primazia, fundo de investimento imobiliário, em estágio pré-operacional, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.368.564/0001-38, também administrado pela Administradora (“Fundo Cindido”), conforme abaixo detalhado, de maneira que o BV se torne o único cotista do Fundo Cindido e os demais Cotistas, que não alienarem suas cotas no âmbito da OPAC, terão participação apenas no Fundo, ficando tal aprovação condicionada, de maneira suspensiva, aos eventos descritos abaixo (“Cisão”).

A aprovação da Cisão, conforme aprovada pelos cotistas dos Fundos Securities, constituía condição para a realização, pelo Banco Votorantim S.A. (“Banco BV”), da oferta pública voluntária de aquisição da totalidade das cotas de emissão dos Fundos Securities (“OPAC”), a qual foi autorizada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em 12 de março de 2021.

Com a Cisão, foram vertidos determinados ativos de forma proporcional à participação do Banco BV no Fundo Securities ao Fundo Cindido, de maneira que o Banco BV se tornou o único cotista do Fundo Cindido e os demais cotistas, que não alienaram suas cotas no âmbito da OPAC, seguem titulares de cotas do Fundo Securities.

A Cisão do passivo do Fundo Securities ao Fundo Cindido representa uma quantidade de 16.784.622 cotas, equivalentes ao número de cotas detidas pelo Banco BV no Fundo Securities previamente à

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Cisão.

A incorporação pelo Fundo da totalidade do patrimônio líquido do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III ("FII Securities III"), inscrito no CNPJ 14.422.044/0001-14, no valor de R\$ 1.028.801 representado por 10.224.963 cotas do Fundo a R\$ 0,100617 cada, foi efetivada no fechamento do dia 09 de abril de 2021. Na data da incorporação, o FII Securities III possuía os seguintes saldos contábeis:

Ativos / Passivos	Valor
Títulos e Valores Mobiliários	R\$ 1.033.034
Outros Ativos	R\$ 284
Outras Obrigações	R\$ 4.516

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do Fundo Incorporado por cotas do Fundo, foram adotados os valores das cotas com base no fechamento de 9 de abril de 2021, como seguem:

Quantidade de cotas do Fundo Incorporado	10.224.963
Valor da cota do Fundo Incorporado (em R\$)	100,62
Valor da cota do Fundo Incorporador (em R\$)	97,45
Quantidade de cotas do Fundo atribuída aos cotistas do Fundo Incorporador	8.641.508

Em decorrência da incorporação, ocorreu a extinção do FII Securities III e versão da totalidade de seus ativos e passivos para o Fundo, o qual sucede ao FII Securities III em todos os seus direitos e obrigações, na forma da lei, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. A relação de troca nesta incorporação foi de 1,03244892 cota do Fundo para cada 1 cota do FII Securities III, tendo como base o valor da cota calculada no dia 9 de abril de 2021.

O Fato Relevante publicado pela Administradora em 25 de maio de 2021 comunicou aos cotistas e ao mercado que, em virtude da aprovação em assembleia geral extraordinária do Fundo Securities, realizada em 1º de abril de 2021, ocorreu, em 25 de maio de 2021, a cisão do passivo do Fundo Securities ao Fundo de Investimento Imobiliário Primazia ("Fundo Cindindo").

Conforme fato relevante publicado em 9 de abril de 2021, a BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição gestora e administradora dos fundos Fundo de Investimento Imobiliário Securities e do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III, comunica que, conforme fato relevante divulgado no dia 1º de abril de 2021, que informou a respeito da deliberação aprovada pelos cotistas acerca da incorporação do FII Securities III pelo FII Securities, vem dar conhecimento ao mercado de que a referida incorporação ocorreu no dia 9 de abril de 2021 ("Incorporação"). Em decorrência da Incorporação, o FII Securities III foi extinto, sendo que a totalidade de seus ativos e passivos foram vertidos para o FII Securities, de modo que o FII Securities sucedeu juridicamente o FII Securities III em todos os seus direitos e obrigações sem qualquer [solução de continuidade] e/ou interrupção. A razão de troca na Incorporação foi de 1,03244892 cota do FII Securities para cada 1 cota do FII Securities III, tendo como data-base o valor da cota calculada no dia 9 de abril de 2021.

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

A fim de assegurar que não haja diferença entre o valor patrimonial dos Fundos e o valor de venda das cotas no âmbito da oferta pública de aquisição de cotas (“OPAC”), a BV Asset distribuirá a 100% (cem por cento) dos rendimentos que excederem o valor de compra por meio da OPAC. Devido a eventos extraordinários de incorporação e o leilão da OPAC, a operacionalização dessa distribuição ocorrerá em 3 (três) etapas, sendo elas:

1. Distribuição regular mensal com data-base de 31 de março de 2021: Os rendimentos foram calculados subtraindo-se o Valor da Cota de Compra da OPAC do Valor das Cota Patrimonial de 31 de março de 2021 o que rendeu R\$0,23 para as cotas do Securities e R\$0,17 para as cotas do Securities III.
2. Distribuição extraordinária com data-base de 8 de abril de 2021, pré-incorporação do FII Securities III pelo Fundo Securities: Os rendimentos foram calculados subtraindo-se o “Valor da Cota de Compra” no âmbito da OPAC do “Valor das Cota Patrimonial” de 8 de abril de 2021, o que rendeu R\$ 0,13178 para as cotas de emissão do FII Securities e R\$0,1075 para as cotas do FII Securities III.
3. Distribuição extraordinária com data-base de 14 de abril de 2021, pré-leilão da OPAC. Os rendimentos serão calculados subtraindo-se o “Valor da Cota de Compra” no âmbito da OPAC do “Valor das Cota Patrimonial” de 14 de abril de 2021. O valor a ser distribuído será divulgado na base da Comissão de Valores Mobiliários – CVM em 14 de abril de 2021.

Conforme fato relevante publicado em 1º de abril de 2021, a BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição gestora e administradora dos fundos Fundo de Investimento Imobiliário Securities e do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III, comunica que foi aprovada, nesta data, em Assembleias Gerais Extraordinárias, realizadas por meio de consulta formal, dos cotistas de cada um dos Fundos, (i) a incorporação do Fundo Securities III pelo Fundo Securities (“Incorporação”); e (ii) a cisão desproporcional do passivo do Fundo Securities, que será implementada ato subsequente à liquidação da OPAC (conforme abaixo definido) e ao prazo para as aquisições supervenientes (conforme definido no inciso X do item 6.5.4 do de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ou “B3”), com um outro fundo de investimento imobiliário (“Fundo Cindido”) para o qual serão vertidos determinados ativos de forma proporcional à participação do Banco Votorantim S.A. (“Banco BV”) no Fundo Securities, de maneira que o Banco BV se torne 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). A conversão das cotas do Fundo Securities III em cotas do Fundo Securities será efetivada em 9 de abril de 2021, utilizadas a mesma data base para as relações de troca e os cotistas serão oportunamente informados. A aprovação da Reorganização constituía condição para a realização, pelo Banco BV, da oferta pública voluntária de aquisição da totalidade das cotas de emissão dos Fundos (“OPAC”), a qual foi autorizada pela B3, em 12 de março de 2021. Dessa maneira, quando da efetivação da Incorporação já aprovada, restará cumprida a condição para que Banco BV proceda à realização do leilão da OPAC no sistema eletrônico de negociação da B3, de modo que os cotistas de ambos os Fundos poderão participar já relativamente à sua participação no Fundo Securities (os cotistas do Fundo Securities III em relação as cotas que lhe serão conferidas do Fundo Securities em função da Incorporação), nos termos do Edital da OPAC.

Conforme fato relevante de 15 de março de 2021, a BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição gestora e administradora dos fundos Fundo de Investimento

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Imobiliário Securities, e do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III, comunica que o Banco Votorantim S.A. divulgou, nesta data, comunicado ao mercado informando que, no âmbito da oferta pública voluntária de aquisição da totalidade das cotas de emissão dos Fundos (“OPAC”), foi autorizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), em 12 de março de 2021, a realização do leilão da OPAC no sistema eletrônico de negociação da B3, nos termos do Edital da OPAC protocolado. Considerando a aprovação mencionada acima, o Banco BV comunicou que iniciou, nesta data, por meio da disponibilização do Edital da OPAC, a oferta pública voluntária de aquisição da totalidade das cotas dos Fundos, com o leilão programado para ocorrer em 15 de abril de 2021. Conforme previamente informado, a aprovação pelo banco BV da realização da OPAC de forma voluntária e espontânea, especificamente para os Fundos, sem qualquer extensão a outros fundos administrados pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda., tem a finalidade de propiciar alternativa de liquidez aos clientes, especialmente em razão dos efeitos adversos e extraordinários decorrentes da pandemia de Covid-19.

22 Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto da COVID-19, que é uma situação em rápida evolução, vem impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Essa situação pode ter um impacto adverso e contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global.

A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados à COVID-19 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.

* * *

Alexandre Zimath
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC 1SP337647/O-4