

---

***Votorantim Securities Master  
Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII***

***(CNPJ nº 17.870.926/0001-30)***

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

***Demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2021***

***e relatório do auditor independente***



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis**

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

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações contábeis do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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 contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase**

---

#### **Distribuição de rendimentos com base no lucro caixa**

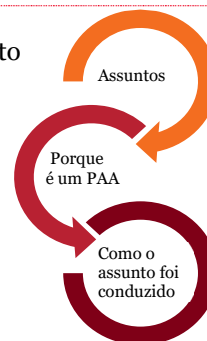
Chamamos a atenção para a Nota 7 às demonstrações financeiras sobre os riscos de possíveis mudanças em políticas e formas de distribuição de resultados apurados pelo Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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

## Principais Assuntos de Auditoria

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

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

#### Existência e mensuração dos investimentos (Notas 3 e 5)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações do Fundo são compostas, principalmente, por Certificados de Recebíveis Imobiliários, classificados na categoria para negociação.

A existência dessas aplicações é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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.

Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Efetuamos testes quanto à existência dos Certificados de Recebíveis Imobiliários por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações do órgão custodiante, bem como examinamos, em base de teste, os termos de securitização dessas aplicações.

Em relação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários classificados na categoria para negociação, comparamos, em base de teste, os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços divulgados no mercado e também comparamos, em base de teste, a mensuração dos investimentos efetuados pela administração por meio de modelos que consideram dados de mercado observáveis.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a existência e mensuração dessas aplicações do Fundo.



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

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

---

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A 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 contábeis.

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

---

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.



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

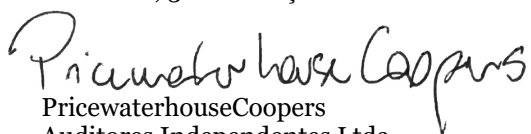
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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.

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

São Paulo, 30 de março de 2022

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

Wilian Shigueaki Tatebe  
Contador CRC 1SP253071/O-3

# Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

(CNPJ: 03.384.738/0001-98)

## Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

| <b>Ativo</b>                                    | <b>2021</b>   | <b>%PL</b>    | <b>2020</b>   | <b>%PL</b>    |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                               |               |               |               |               |
| <b>Títulos e valores mobiliários</b>            |               |               |               |               |
| <b>Ativos de natureza não imobiliária</b>       | <b>10.071</b> | <b>12,34</b>  | <b>9.500</b>  | <b>11,66</b>  |
| Fundos de Investimento ICVM nº 555              | 10.071        | 12,34         | 9.500         | 11,66         |
| <b>Ativos de natureza imobiliária</b>           | <b>6.459</b>  | <b>7,91</b>   | <b>6.936</b>  | <b>8,51</b>   |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário     | 6.459         | 7,91          | 1.934         | 2,37          |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários         | -             | -             | 5.002         | 6,14          |
| <b>Não Circulante</b>                           |               |               |               |               |
| <b>Ativos de natureza imobiliária</b>           | <b>65.269</b> | <b>79,95</b>  | <b>65.138</b> | <b>79,97</b>  |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários         | 65.269        | 79,95         | 65.138        | 79,97         |
| <b>Total do ativo</b>                           | <b>81.799</b> | <b>100,20</b> | <b>81.574</b> | <b>100,14</b> |
| <b>Passivo</b>                                  |               |               |               |               |
| <b>Circulante</b>                               | <b>159</b>    | <b>0,20</b>   | <b>121</b>    | <b>0,14</b>   |
| Auditoria e Custódia                            | 46            | 0,06          | 54            | 0,07          |
| Outras despesas                                 | 1             | -             | -             | -             |
| Taxa de performance                             | 38            | 0,05          | -             | -             |
| Taxa de administração                           | 74            | 0,09          | 67            | 0,07          |
| <b>Total do passivo</b>                         | <b>159</b>    | <b>0,20</b>   | <b>121</b>    | <b>0,14</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                       |               |               |               |               |
| Cotas integralizadas                            | 82.791        | 101,41        | 82.791        | 101,64        |
| (-) Custos diretamente relacionados à emissão   | (1.639)       | (2,01)        | (1.639)       | (2,01)        |
| Rendimentos distribuídos                        | (14.221)      | (17,42)       | (8.958)       | (11,00)       |
| Lucros/Prejuízos Acumulados                     | 14.709        | 18,02         | 9.259         | 11,37         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>              | <b>81.640</b> | <b>100,00</b> | <b>81.453</b> | <b>100,00</b> |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b> | <b>81.799</b> | <b>100,20</b> | <b>81.574</b> | <b>100,14</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

(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

|  | <u>2021</u>  | <u>2020</u>  |
|--|--------------|--------------|
| <b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>                      |              |              |
| <b>Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários</b>           |              |              |
| Valorização/Desvalorização a preço de mercado                          | 1.549        | 1.582        |
| Receita de juros e Apropriação de rendimentos                          | 4.835        | 3.654        |
| <b>Resultado com Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário</b>       |              |              |
| Valorização/Desvalorização a preço de mercado                          | (269)        | (37)         |
| <b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b> | <u>6.115</u> | <u>5.199</u> |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                       |              |              |
| Resultado com cotas de fundos de investimento ICVM nº 555              | 298          | 115          |
| <b>Receitas operacionais</b>   |              |              |
| Demais receitas  | 3            | -            |
| <b>Despesas operacionais</b>   |              |              |
| Taxa de administração  | (813)        | (801)        |
| Taxa de performance  | (38)         | -            |
| Auditoria e custódia   | (85)         | (79)         |
| Taxa de fiscalização   | (24)         | (24)         |
| Despesas administrativas   | (6)          | (23)         |
|  | <u>(966)</u> | <u>(927)</u> |
| <b>Resultado líquido dos exercícios</b>                                | <u>5.450</u> | <u>4.387</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

(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<br>integralizadas | Distribuição de<br>resultados | Lucros<br>acumulados | Total         |
|---|-------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b> | <b>81.152</b>           | <b>(5.290)</b>                | <b>4.872</b>         | <b>80.734</b> |
| Lucro líquido do exercício              | -                       | -                             | 4.387                | 4.387         |
| Distribuição de resultado do exercício  | -                       | (3.668)                       | -                    | (3.668)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> | <b>81.152</b>           | <b>(8.958)</b>                | <b>9.259</b>         | <b>81.453</b> |
| Lucro líquido do exercício              | -                       | -                             | 5.450                | 5.450         |
| Distribuição de resultado do exercício  | -                       | (5.263)                       | -                    | (5.263)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> | <b>81.152</b>           | <b>(14.221)</b>               | <b>14.709</b>        | <b>81.640</b> |

# Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliario - FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

(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

|   | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                 |                |                |
| Compra e Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários         | (9.001)        | (4.558)        |
| Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários            | 20.255         | 15.842         |
| Compra e Venda de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário     | (4.794)        | (2.000)        |
| Amortização de Fundos de Investimento Imobiliário                 | -              | 29             |
| Aplicação e Resgate de Cotas de Fundo de Investimento ICVM nº 555 | (273)          | (4.748)        |
| Pagamento de taxa de administração                                | (809)          | (801)          |
| Pagamento de auditoria e custódia                                 | (84)           | (60)           |
| Pagamento de taxa de fiscalização                                 | (24)           | (24)           |
| Pagamento de despesas administrativas                             | (7)            | (23)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                  | <b>5.263</b>   | <b>3.657</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>             |                |                |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas                      | (5.263)        | (3.668)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>              | <b>(5.263)</b> | <b>(3.668)</b> |
| <b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>           | <b>-</b>       | <b>(11)</b>    |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios</b>     | <b>-</b>       | <b>11</b>      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>       |

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

**1 Contexto operacional**

O Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de março de 2013 e iniciou suas operações em 13 de julho de 2018, com prazo de duração indeterminado, sem prejuízo de poder ser liquidado antecipadamente, quando assim determinada pela Assembléia de Cotistas ou pela instituição da Administradora, em conformidade com a Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo como público alvo investidores em geral, que tenham interesse em investimentos de ativos imobiliários.

O objetivo do Fundo é proporcionar, aos cotistas do Fundo (“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 (“FII”).

O Fundo tem por política de investimento a aquisição dos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- (I) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
- (II) Letras Hipotecárias – LH;
- (III) Cotas de Outros FII;
- (IV) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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
- (V) Letras imobiliárias garantidas.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 8.

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

**2 Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente na 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).

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

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

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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 contábeis**

Em 30 de março de 2022, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

**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 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 são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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 equivalentes de caixa.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

Aplicações financeiras representados por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física e 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.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado 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 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 regulatória, 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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota 8.

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

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

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 representadas por:

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

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

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

**(I) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

**Cotas de fundo de investimento - Instrução CVM nº 555**

|                                 |             |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|
|                                 | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Cotas de fundo de investimentos | 10.071      | 9.500       |

Refere-se a cotas do Itaú Soberano Referenciado Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (“Itaú Soberano Referenciado RF FIC”). O Itaú Soberano Referenciado RF FIC tem por objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com “Renda Fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal. O fundo, direta ou indiretamente, deverá aplicar, exclusivamente, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados a variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

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 "Outros ativos financeiros - Resultado com cotas de fundos de investimento ICVM nº 555".

**(II) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**a) Cotas de fundos de investimento imobiliário**

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
|  | <u>2021</u>  | <u>2020</u>  |
| Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário (i)    | 3.670        | 1.934        |
| Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers (ii)          | 1.008        |              |
| Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística (iii) | 1.781        |              |
| <b>Total</b>   | <b>6.459</b> | <b>1.934</b> |

- (i) O Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“BLMG”), iniciou suas atividades em 21 de outubro de 2020 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

O BLMG tem por objeto o investimento em Imóveis Alvo e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o Fundo poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à sua política de investimento.

Imóveis Alvo são empreendimentos imobiliários, primordialmente, imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais, ou industriais, localizados em qualquer parte do território nacional e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda.

As cotas do BLMG são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código BLMG11. Em 31 de dezembro de 2020, as cotas do BLMG não eram negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

- (ii) O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers (“GTWR”), iniciou suas atividades em 13 de julho de 2017 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

O GTWR tem por objeto é proporcionar aos cotistas, rentabilidade por meio da busca de aganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo e também por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários.

As cotas do GTWR são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código GTWR11.

- (iii) O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística (“VTLT”), iniciou suas atividades em 15 de dezembro de 2017 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

O VTLT tem por objeto é proporcionar aos cotistas, rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de obtenção de renda decorrente de contratos de locação de imóveis logísticos. O VTLT é destinado exclusivamente a investidores em geral, que tenham interesse em investimentos de longo prazo.

As cotas do VTLT são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código VTLT11.

O resultado apurado com cotas de fundos de investimento imobiliário no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ (269) (R\$ (37) em 2020) e está registrado na Demonstração do Resultado na conta “Resultado com Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário”.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

**b) Certificados de recebíveis imobiliários**

Em virtude da inexistência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, os CRIs greforam 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\$ 65.269 (R\$ 70.140 em 2020). A composição dos títulos está detalhada a seguir:

| 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  |
|------------|--------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------|----------------|---------|-------------------------------|--|---|
| 18L1179520 | 5.754                          | CDI +     | 1,35%             | 21/12/2018      | 28/01/2028         | 66 <sup>a</sup>                 | 1 <sup>a</sup> | Não Tem | Barigui<br><br>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   |
| 18F0879293 | 7.481                          | CDI +     | 1,20%             | 28/06/2018      | 12/07/2027         | 108 <sup>a</sup>                | 4 <sup>a</sup> | Não Tem | Gaia<br><br>Securitizadora    | CCI relacionado a aluguel não residencial para o segmento logístico  | Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança e endosso da Apólice de Seguro             |
| 10G0033154 | 5.725                          | IGP-DI +  | 7,95%             | 10/07/2010      | 10/05/2025         | 7 <sup>a</sup> e 8 <sup>a</sup> | 4 <sup>a</sup> | Não Tem | Gaia<br><br>Securitizadora    | CCI relacionado a aluguel de shopping/ lojas   | Alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis; fundo de reserva |
| 1610994037 | 3.579                          | CDI +     | 1,20%             | 30/09/2016      | 13/10/2026         | 94 <sup>a</sup>                 | 4 <sup>a</sup> | Não Tem | Gaia<br><br>Securitizadora    | CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas   | Alienação fiduciária das cotas e cessão fiduciária dos direitos creditórios       |

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis 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 | 7.601                          | CDI +     | 2,00%             | 09/12/2016      | 28/11/2031         | 380 <sup>a</sup> | 1 <sup>a</sup> | Não Tem | Brazilian Securities                  | CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas  | Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI, penhor, coobrigação, regime fiduciário        |
| 18F0924515 | 2.376                          | CDI +     | 1,20%             | 20/06/2018      | 20/04/2025         | 109 <sup>a</sup> | 4 <sup>a</sup> | Não Tem | Gaia Securitizadora                   | CCI relacionado à venda de apartamentos /casas pela Cyrela  | As Alienações Fiduciárias.  |
| 20I0668028 | 4.532                          | CDI +     | 6,00%             | 16/09/2020      | 17/09/2024         | 275 <sup>a</sup> | 1 <sup>a</sup> | Não tem | RB Capital Companhia de Securitização | CCI relacionada a diversos projetos imobiliários da Gafisa  | Alienação Fiduciária de ações,Fundo de Obra,Fiança, Cessão Fiduciária de recebíveis,Hi poteca |
| 17G0839884 | 1.954                          | CDI +     | 1,55%             | 14/07/2017      | 17/07/2029         | 98 <sup>a</sup>  | 1 <sup>a</sup> | Não Tem | True Securitizadora                   | Debênture - relativo ao imóvel denominado Edifício Plaza Centenário - Bloco II  | Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Recebíveis                           |
| 17A0060699 | 3.528                          | IGPM +    | 10,00%            | 27/01/2017      | 15/12/2037         | 378 <sup>a</sup> | 1 <sup>a</sup> | Não Tem | Brazilian Securities                  | CCI - Co-obrigação da Brascan Imobiliária S/A de recomprar os créditos imobiliários por ela originados, que representam 2,22% dos Créditos Imobiliários vinculados ao Termo | Coobrigação e fiança  |

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis 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  |
|------------|--------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|---|---------------------|---|---|
| 21D0737500 | 5.182                          | IPCA +    | 4,84%             | 14/04/2021      | 13/04/2028         | 371 <sup>a</sup> | 1 <sup>a</sup> | Não Tem                                   | True Securitizadora | CCI cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário   | Clean   |
| 21G0688208 | 4.649                          | IPCA +    | 6,35%             | 27/07/2021      | 15/07/2027         | 241 <sup>a</sup> | 4 <sup>a</sup> | Não Tem                                   | VIRGO (ISEC)        | CCB relacionado à construtora e incorporadora de São Paulo/SP, com mais de 100 empreendimentos lançados e mais de 19 mil unidades entregues | (i) Alienação Fiduciária de terrenos em SP com LTV de 65% a valor de mercado, (ii) Fundo de reserva com 3 parcelas de juros e Fundo de Despesas; (iii) Aval dos sócios. |
| 21G0065100 | 1.622                          | IPCA +    | 4,62%             | 15/07/2021      | 17/07/2028         | 347 <sup>a</sup> | 1 <sup>a</sup> | Agência Rating Fitch Ratings Brasil Ltda. | RB Capital          | CCI cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários  | Clean   |
| 20L0687041 | 7.146                          | IPCA +    | 5,30%             | 23/12/2020      | 26/12/2029         | 345 <sup>a</sup> | 1 <sup>a</sup> | Não Tem                                   | True Securitizadora | CCI cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário   | Extra Hipermercado R\$ 105 mm   |

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis 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   |
|--------------|--------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------------|-------|---------|---------|---------------------|---|--|
| 2110566602   | 4.140                          | IPCA +    | 7,00%             | 15/09/2021      | 15/09/2025         | 454   | 1ª      | Não Tem | True Securitizadora | CCI cujo lastro se constitui pelo Crédito Imobiliário | i.Cessão fiduciária da conta Escrow onde serão depositados os recursos da integralização dos CRIs e dos recursos ali disponíveis (“Cessão Fiduciária Conta<br>ii.Cessão fiduciária de Recebíveis futuros proveniente das vendas das unidades do empreendimento Arpoador<br>iii.Alienação fiduciária do imóvel objeto da operação<br>iv.Cessão fiduciária das cotas da SPE que detém o imóvel objeto da operação<br>v.Fiança corporativa da holding BAIT para 100% (cem por cento) da operação. |
| <b>Total</b> | <b>65.269</b>                  |           |                   |                 |                    |       |         |         |                     |   |  |

O resultado apurado com CRI no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 6.384 (R\$ 5.236 em 2020) e está registrado na Demonstração do Resultado na conta “Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

## **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:

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

- **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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | 2021    |               |         |               | 2020    |               |         |               |
|---|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|---------------|
|   | Nível 1 | Nível 2       | Nível 3 | Total         | Nível 1 | Nível 2       | Nível 3 | Total         |
| <b>Ativos de natureza não imobiliária</b>               |         |               |         |               |         |               |         |               |
| Fundos de Investimento ICVM nº 555                      | -       | 10.071        | -       | 10.071        | -       | 9.500         | -       | 9.500         |
| <b>Ativos de natureza imobiliária</b>                   |         |               |         |               |         |               |         |               |
| Fundos de Investimento Imobiliários                     | -       | 6.459         | -       | 6.459         | -       | 1.934         | -       | 1.934         |
| Certificados de recebíveis imobiliários                 | -       | 65.269        | -       | 65.269        | -       | 70.140        | -       | 70.140        |
| <b>Total</b>  | -       | <b>81.799</b> | -       | <b>81.799</b> | -       | <b>81.574</b> | -       | <b>81.574</b> |

## 6 Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como não possui qualquer posição com derivativos em aberto.

## 7 Gerenciamento de riscos

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

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis 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 que se pode incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

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 se pode 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

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

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 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**

| <b>Exercício</b>                          | <b>Patrimônio líquido médio</b> | <b>Valor patrimonial da cota</b> | <b>Rentabilidade do Fundo (%) (*)</b> |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 | 81.473                          | 98,609024                        | 6,92                                  |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 | 80.768                          | 98,383035                        | 5,43                                  |

(\*) A rentabilidade considera o efeito das distribuições de rendimentos.

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.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

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.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 5.263 (R\$ 3.668 em 2020). 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:

| <b>Data</b>                               | <b>Rendimentos distribuídos</b> | <b>Quantidade média de cotas</b> | <b>Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)</b> |
|---|---------------------------------|----------------------------------|--|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 | 5.263                           | 827.913                          | 6,36   |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 | 3.668                           | 827.913                          | 4,43   |

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

| <b>Distribuição de Rendimentos</b>   | <b>2021</b>  | <b>2020</b>  |
|--|--------------|--------------|
| Lucro líquido dos exercícios   | 5.450        | 4.387        |
| Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza imobiliária     | (1.280)      | (1.582)      |
| Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza não imobiliária | (298)        | (115)        |
| Diferença contábil - receitas e despesas   | (38)         | 19           |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>       | <b>3.834</b> | <b>2.709</b> |
| <b>Rendimentos distribuídos</b>  | <b>5.263</b> | <b>3.668</b> |
| % do resultado do exercício distribuído  | 137,27%      | 135,40%      |

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

**10 Negociação de cotas**

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, nomeada por “VOTS11” e, no exercício, foram negociadas aos preços médios e de fechamento conforme demonstrado abaixo:

| <b>Data</b> | <b>Cotação média</b> | <b>Cotação de Fechamento</b> | <b>Data</b> | <b>Cotação média</b> | <b>Cotação de Fechamento</b> |
|-------------|----------------------|------------------------------|-------------|----------------------|------------------------------|
| 29/01/2021  | 82,23                | 81,01                        | 31/01/2020  | 94,34                | 96,00                        |
| 26/02/2021  | 85,09                | 81,00                        | 28/02/2020  | 92,52                | 93,00                        |
| 31/03/2021  | 84,79                | 84,44                        | 31/03/2020  | 91,76                | 85,00                        |
| 30/04/2021  | 84,32                | 84,99                        | 30/04/2020  | 80,39                | 81,50                        |
| 31/05/2021  | 84,57                | 82,52                        | 31/05/2020  | 79,90                | 83,00                        |
| 30/06/2021  | 84,03                | 80,00                        | 30/06/2020  | 79,96                | 79,00                        |
| 30/07/2021  | 84,53                | 82,51                        | 30/07/2020  | 79,31                | 80,00                        |
| 31/08/2021  | 85,92                | 83,84                        | 31/08/2020  | 78,78                | 71,00                        |
| 30/09/2021  | 85,16                | 85,22                        | 30/09/2020  | 83,36                | 88,00                        |
| 29/10/2021  | 82,80                | 81,43                        | 29/10/2020  | 83,73                | 80,16                        |
| 30/11/2021  | 86,03                | 85,96                        | 30/11/2020  | 82,01                | 81,89                        |
| 30/12/2021  | 83,67                | 85,50                        | 30/12/2020  | 79,70                | 79,98                        |

**11 Patrimônio líquido**

**Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 1ª emissão de 827.913 cotas (827.913 cotas em 2020), com valor unitário de R\$ 98,609024 (R\$ 98,383035 em 2020) por cotas.

Na primeira emissão, houve a distribuição parcial, observado o limite mínimo de colocação de 500 (quinhentos mil) cotas, cujo valor total equivale a, no mínimo, R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sob pena de cancelamento da oferta pública de cotas. Após a subscrição do Montante Mínimo, a Administradora, ou qualquer das instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas, poderá encerrar, a qualquer momento, a distribuição pública, com o cancelamento de eventual saldo não colocado da primeira emissão.

As cotas serão de classe única, sem divisão em séries, com vencimento quando da liquidação do Fundo.

**Amortização de cotas**

Não existem amortizações programadas para as cotas. As cotas deverão ser resgatadas em virtude de liquidação do Fundo.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

O Fundo pode, a exclusivo critério da Administradora, amortizar suas cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo, mediante o pagamento uniforme a todos os cotistas de parcela do valor de suas cotas.

Compete à assembleia geral deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes. No caso de encerramento e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos entre os cotistas, proporcionalmente à sua participação, após o pagamento ou reembolso de todas as dívidas e despesas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não houve amortização de cotas.

## **12 Custódia**

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.

## **13 Remuneração da Administradora**

A Administradora recebe, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração anual fixa de 1,00% (um por cento) 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\$ 813 (R\$ 801 em 2020) e está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas operacionais – Taxa de administração”.

Não são cobradas taxas de ingresso ou de saída dos subscritores das cotas do Fundo.

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

**14 Taxa de performance**

A Administradora receberá, ainda, pelo desempenho do Fundo, uma percentagem, a título de performance, correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor que exceder a variação do índice IMA-B, divulgado diariamente pela ANBIMA Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais em seu website, acrescido de uma sobretaxa de 2,0% (dois por cento) ao ano, considerando-se como referência inicial para futuras cobranças de Taxa de Performance tendo como base o índice acima referido a cota do Fundo no encerramento de dezembro de 2020, data da última cobrança da Taxa de Performance, descontadas todas as despesas do Fundo. (“Taxa de Performance”).

A Taxa de Performance será calculada e paga à Administradora 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 é 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 até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 38 (não houve despesa com taxa de performance em 2020) e está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas operacionais – Taxa de performance”.

**15 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\$ 81.483 (R\$ 80.577 em 2020) são os seguintes:

| <b>Exercícios</b>                         | <b>Taxa de administração</b> |          | <b>Outras despesas</b> |          |
|---|------------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | <b>R\$ mil</b>               | <b>%</b> | <b>R\$ mil</b>         | <b>%</b> |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 | 813                          | 1,00     | 153                    | 0,19     |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 | 801                          | 0,99     | 126                    | 0,16     |

**16 Partes relacionadas**

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

**Despesas com partes relacionadas**

| <b>Despesa</b>                 | <b>Saldo</b> | <b>Instituição</b> | <b>Relacionamento</b>  |
|--------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|
| Taxa de administração e gestão | 813          | BV D.T.V.M. Ltda.  | Administradora/Gestora |
| Taxa de performance            | 38           | BV D.T.V.M. Ltda.  | Administradora/Gestora |

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis referentes aos**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

**17 Política de divulgação**

A Administradora informará aos cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a lhes garantir acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão de vender, comprar e/ou manter as cotas.

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

**18 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%.

**19 Outros serviços prestados pelo auditor**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Administração, no exercício, somente contratou, em nome do Fundo, a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. 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.

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

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

**Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

**21 Alteração estatutária**

A assembleia geral de cotistas realizada em 16 de abril de 2021, deliberou, na mesma data, a alteração da taxa de performance do Fundo, de 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 para 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor que exceder a variação do índice IMA-B, divulgado diariamente pela ANBIMA Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais em seu website, acrescido de uma sobretaxa de 2,0% ao ano.

**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

\* \* \*