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

***(CNPJ nº 17.870.926/0001-30)
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente***



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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.

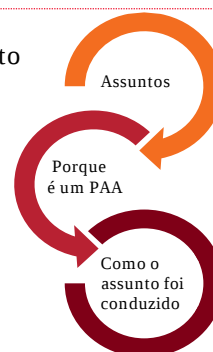
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos 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 a seguir 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.

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.





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

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Existência e mensuração dos investimentos (Notas 3(e) e 4.2)

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.

Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela Administração quanto a existência e mensuração desses investimentos do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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.



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

A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 do Fundo, 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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

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 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, 31 de março de 2023

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

DocuSigned by:
Wiliam Shigueaki Tatebe
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE/21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 31 March 2023 | 20:59 BRT

Wiliam Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliario - FII
(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

Ativo	2022	%PL	2021	%PL
Circulante				
Títulos e valores mobiliários				
Ativos de natureza não imobiliária	2.505	3,21	10.071	12,09
Fundos de Investimento ICVM nº 555	2.505	3,21	10.071	12,09
Ativos de natureza imobiliária	-	-	6.459	7,76
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	-	-	6.459	7,76
Ativos de natureza imobiliária	75.760	96,93	65.269	78,37
Certificados de Recebíveis Imobiliários	75.760	96,93	65.269	78,37
Não Circulante				
Outros valores a receber	8	-	-	-
Total do ativo	78.273	100,14	81.799	98,22
Passivo				
Circulante	1.036	1,33	159	0,19
Auditoria e Custódia	46	0,06	46	0,06
Distribuição de Rendimentos	919	1,18	1	-
Taxa de performance	-	-	38	0,05
Taxa de administração	68	0,09	74	0,08
Outros pagamentos	3	-	0	(0,01)
Total do passivo	1.036	1,33	159	0,19
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	81.152	103,83	82.791	99,41
Rendimentos distribuídos	(24.487)	(31,33)	(14.221)	(17,08)
Lucros/Prejuízos Acumulados	21.491	27,50	14.709	17,66
Total do patrimônio líquido	78.156	100,00	83.279	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	79.192	101,33	83.438	100,18

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliario - FII
(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	2022	2021
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários		
Valorização/Desvalorização a preço de mercado	(745)	1.549
Receita de juros e Apropriação de rendimentos	12.209	4.835
Resultado na venda	(3.789)	-
Resultado com Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário		
Resultado nas negociações	(1.286)	(269)
Rendimentos Cotas de FII	570	
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	6.959	6.115
Outros ativos financeiros		
Resultado com cotas de fundos de investimento ICVM nº 555	719	298
Receitas operacionais		
Demais receitas	12	3
Despesas operacionais		
Taxa de administração	(790)	(813)
Taxa de performance	-	(38)
Auditoria e custódia	(51)	(85)
Taxa de fiscalização	(14)	(24)
Despesas administrativas	(54)	(6)
	(908)	(966)
Resultado líquido dos exercícios	6.782	5.450

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliario - FII
(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Distribuição de resultados	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	81.152	(8.958)	9.259	81.453
Resultado Líquido do exercício	-	-	5.450	5.450
Distribuição de resultado do exercício	-	(5.263)	-	(5.263)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	81.152	(14.221)	14.709	81.640
Resultado Líquido do exercício	-	-	6.782	6.782
Distribuição de resultado do exercício	-	(10.266)	-	(10.266)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	81.152	(24.487)	21.491	78.156

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliario - FII
(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Compra e Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(16.985)	(9.001)
Recebimento de juros/Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	14.169	20.255
Compra e Venda de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	5.173	(4.794)
Amortização de Fundos de Investimento Imobiliário	570	-
Aplicação e Resgate de Cotas de Fundo de Investimento ICVM nº 555	8.286	(273)
Pagamento de taxa de administração	(796)	(809)
Pagamento de auditoria e custódia	(51)	(84)
Pagamento de taxa de fiscalização	(14)	(24)
Pagamento de despesas administrativas	(85)	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	10.267	5.263
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(10.266)	(5.263)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(10.266)	(5.263)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	-	-

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

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 Assembleia 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”):

- Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
- Letras Hipotecárias – LH;
- Cotas de Outros FII;
- 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
- 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 S.A.

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. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

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

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(CNPJ: 17.870.926/0001-30)
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código VOTS11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

VOTS11 (Valores expressos em reais)	2022	2021
Janeiro	84,06	81,01
Fevereiro	85,12	81,00
Março	84,03	84,44
Abril	93,56	84,99
Maio	89,63	82,52
Junho	89,90	80,00
Julho	89,30	82,51
Agosto	88,92	83,84
Setembro	86,00	85,22
Outubro	86,00	81,43
Novembo	83,17	85,96
Dezembro	82,90	85,50

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516/11 e 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.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Em 31 de março de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data baseado Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) 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 efetiva da aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

c) Classificação 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

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

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

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

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

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

e) Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

I. Cotas de fundos imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

II. Certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”), classificados como ativos financeiros para negociação estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são atualizados de acordo com a metodologia utilizada para marcação a mercado de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da Administradora, que considera dados de observáveis de mercado.

f) Estimativas e 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, é mensurado 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.

g) Apuração do resultado

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

4. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são representados por:

4.1 De natureza não imobiliária

Os títulos e valores mobiliários são representados por:

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Cotas de fundos de investimentos

	31/12/2022		31/12/2021	
Fundos de Investimentos	Quantidade	Valor mercado	Quantidade	Valor mercado
Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI	43.812	2.505	198.010	10.071
Total:	43.812	2.505	198.010	10.071

Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI

Estão compostos por cotas do Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo 95% de seus recursos em títulos e em operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

4.2 De natureza imobiliária

Os títulos e valores mobiliários são representados por:

Cotas de fundos de investimento imobiliário

	2022	2021
Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário (i)	-	3.670
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers (ii)	-	1.008
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística (iii)	-	1.781
Total	-	6.459

O resultado apurado com cotas de fundos de investimento imobiliário no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ (1.286) (2021 - R\$ (269)) e está registrado na Demonstração do Resultado na conta “Resultado com Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário”. O Fundo realizou a liquidação de suas cotas em 2022.

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 que considera as garantias concedidas, análise do risco de não execução dos empreendimentos

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(CNPJ: 17.870.926/0001-30)
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

imobiliários que lastreiam os CRIs efetuada no contexto das perspectivas do mercado imobiliário e desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias do mercado secundário.

Composição da carteira:

Em 31 de dezembro de 2022, os Certificados de Recebíveis Imobiliários estavam assim representados:

Código Cetip	Posição Atual Sec Master	Indexador	Taxa/Spread (a.a)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Série	Emissão	Rating	Securitizadora	Tipo de Lastro	Principais Garantias
16L0089814	7.572	CDI +	2,00%	09/12/16	28/11/31	380 ^a	1 ^a	Não Tem	Brazilian Securities	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
18F0879293	6.350	CDI +	1,00%	28/06/18	12/07/27	108 ^a	4 ^a	Não Tem	OPEA	CCI	Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança e endosso da Apólice de Seguro
17A0060699	3.461	IGPM	10,00%	27/01/17	15/12/37	378 ^a	1 ^a	Não Tem	Brazilian Securities	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
10G0033154	4.255	IGP-DI	7,95%	10/07/10	10/05/25	7 ^a e 8 ^a	4 ^a	Não Tem	Gaia	CCI	Alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis; fundo de reserva
20I0668028	2.386	CDI +	6,00%	16/09/20	17/09/24	275 ^a	1 ^a	Não Tem	OPEA (Antiga RB Capital)	Debênture	Alienação Fiduciária de ações, Fundo de Obra, Fiança, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca
21D0737500	5.217	IPCA	4,80%	14/04/21	13/04/28	371 ^a	1 ^a	Não Tem	True	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
21G0688208	4.842	IPCA	6,35%	27/07/21	15/07/27	241 ^a	4 ^a	Não Tem	VIRGO (ISEC)	CCB	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
21G0065100	1.599	IPCA	4,62%	15/07/21	17/07/28	347 ^a	1 ^a	Não Tem	OPEA		Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
20L0687041	6.565	IPCA	5,30%	23/12/20	26/12/29	345 ^a	1 ^a	Não Tem	TRUE SECURITIZADORA	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
21I0566602	6.916	IPCA	9,00%	15/09/21	15/09/25	454	1 ^a	Não Tem	TRUE SECURITIZADORA	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
21E0750441	5.796	IPCA	9,00%	14/05/21	15/06/37	35 ^a	1 ^a	Não Tem	OURINVEST	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
22C0004806	4.137	IPCA	7,76%	04/03/22	15/02/27	441 ^a	4 ^a	Não Tem	VIRGO (ISEC)	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
22F0236430	4.049	CDI +	4,50%	06/06/22	25/05/26	1 ^a	23 ^a	Não Tem	VIRGO (ISEC)	Debênture privada	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
22J0268287	4.266	IPCA	8,50%	05/10/22	24/10/34	1 ^a	6 ^a	Não Tem	Habitasec	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
22K1685406	4.200	IPCA	11,00%	25/11/22	24/11/32	1 ^a	70 ^a	Não Tem	VIRGO (ISEC)	Contrato de locação de equipamentos	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
22L1258273	4.540	IPCA	8,72%	14/12/22	19/12/34	1 ^a	17 ^a	Asf (bra) S&P	Habitasec	NCE	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI
Total		76.152									
PDD		-392									
31/12/2022		75.760									

Em 31 de dezembro de 2021, os Certificados de Recebíveis Imobiliários estavam assim representados:

Cód. ISIN	Valor de Mercado em 31/12/2021	Indexador	Taxa/	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 ^a	1 ^a	Não Tem	Barigui	CCI	Alienação Fiduciária de Imóvel, Contrato de Cessão Fiduciária e Conta Vinculada

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

18F0879293	7.481	CDI +	1,20%	28/06/2018	12/07/2027	108 ^a	4 ^a	Não Tem	Gaia	CCI	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 ^a e 8 ^a	4 ^a	Não Tem	Gaia	CCI	Alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis; fundo de reserva
16I0994037	3.579	CDI +	1,20%	30/09/2016	13/06/2019	94 ^a	4 ^a	Não Tem	Gaia	CCI	Alienação fiduciária das cotas e cessão fiduciária dos direitos creditórios
16L0089814	7.601	CDI +	2,00%	09/12/2016	28/11/2031	380 ^a	1 ^a	Não Tem	Brazilian	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI, penhor, coobrigação, regime fiduciário
18F0924515	2.376	CDI +	1,20%	20/06/2018	20/04/2025	109 ^a	4 ^a	Não Tem	Gaia	CCI	As Alienações Fiduciárias.
20I0668028	4.532	CDI +	6,00%	16/09/2020	17/09/2024	275 ^a	1 ^a	Não tem	RB Capital	CCI	Alienação Fiduciária de ações, Fundo de Obra, Fiança, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca
17G0839884	1.954	CDI +	1,55%	14/07/2017	17/07/2029	98 ^a	1 ^a	Não Tem	True Securitizadora	Debênture	Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Recebíveis
17A0060699	3.528	IGPM +	10,00%	27/01/2017	15/12/2037	378 ^a	1 ^a	Não Tem	Brazilian Securities	CCI	Coobrigação e fiança
21D0737500	5.182	IPCA +	4,84%	14/04/2021	13/04/2028	371 ^a	1 ^a	Não Tem	True Securitizadora	CCI	Clean
21G0688208	4.649	IPCA +	6,35%	27/07/2021	15/07/2027	241 ^a	4 ^a	Não Tem	VIRGO (ISEC)	CCB	(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 ^a	1 ^a	Agência Rating Fitch Ratings Brasil Ltda.	RB Capital	CCI	Clean

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

20L0687041	7.146	IPCA +	5,30%	23/12/2020	26/12/2029	345 ^a	1 ^a	Não Tem	True Securitizadora	CCI	Extra Hipermercado R\$ 105 mm
21I0566602	4.140	IPCA +	7,00%	15/09/2021	15/09/2025	454	1 ^a	Não Tem	True Securitizadora	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI, penhor, coobrigação, regime fiduciário
Total		65.269									

A Administradora do Fundo analisa a necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos com base na análise dos projetos, das condições financeiras e econômicas dos emissores dos CRIs, considerando o cenário econômico e as perspectivas para o mercado imobiliário.

O resultado apurado com CRI no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 7.675 (2021 - R\$ 6.384) e está registrado na Demonstração do Resultado na conta “Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

5. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e 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:

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 estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos**31/12/2022**

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa

Certificado de recebível imobiliário

Total do ativo

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	2.505	-	2.505
-	75.760	-	75.760
-	78.265	-	78.265

Ativos**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa

Cotas de fundo de Investimento Imobiliários

Certificado de recebível imobiliário

Total do ativo

31/12/2021			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	10.071	-	10.071
6.459	-	-	6.459
-	65.269	-	65.269
6.459	75.340	-	81.799

6. Gerenciamento de riscos

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

6.1. Risco de 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.

6.2 Risco de 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.

6.3 Risco de 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.

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

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.

6.4 Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

7. Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como não possui qualquer posição com derivativos em aberto.

8. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do fundo são demonstrados como segue abaixo:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Valor da cota sobre a quantidade média das cotas	Quantidade média de cotas integralizadas	Rentabilidade sobre a quantidade média de cotas (%)	Rentabilidade do Fundo (%) (*)
31/12/2022	79.278	93,29	8,19	827.913	24,44 %	(8,91)%
31/12/2021	81.473	98,60	6,58	827.913	24,23	(6,92)%

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

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

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

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. 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 o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2022	2021
Lucro líquido dos exercícios	6.782	5.450
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza imobiliária	745	(1.280)
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza não imobiliária	(719)	(298)
Variação dos demais ativos e passivos	(49)	(37)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	6.759	3.835
Distribuição de resultado (*)	11.185	5.263
% do resultado do exercício distribuído	165,48%	137,24%

(*) Em 31 de dezembro de 2022, dos valores destinados à distribuição de resultado, o Fundo possui o montante de R\$ 919 (2021 – R\$ 1) a pagar, a serem liquidados no mês subsequente.

Os valores médios dos rendimentos 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 2022	10.266	827.913	13,51
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	5.263	827.913	6,36

10. Patrimônio líquido**a) Cotas Integralizadas**31/12/202231/12/2021

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	827.913	82.791.300	827.913	82.791.300
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	827.913	82.791.300	1.078.042	82.791.300
Valor por cota (valor expresso em reais)		93,291104		98,609024

b) Emissão de Novas Cotas

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 1ª emissão de 827.913 cotas (827.913 cotas em 2021), com valor unitário de R\$ 93,291104 (R\$ 98,609024 em 2021) 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 (“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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

c) Amortização de Cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

O Fundo pode, a exclusivo critério do Administrador, 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 2022 e 2021, o Fundo não realizou amortização de cotas.

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

11. Remuneração da administração

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 2022, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 790 (R\$ 813 em 2021) 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve despesa com taxa de performance (2021 - R\$ 38) e está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas operacionais – Taxa de performance”.

12. Serviços de gestão, custódia, tesouraria

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 S.A.

As cotas de fundos de investimento estão registradas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores. Os títulos privados são registrados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

13. Taxa de performance

A Administradora recebe, pelo desempenho do Fundo, uma percentagem, a título de performance, correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder o rendimento da Taxa DI, acumulada no período de apuração semestral (“Taxa de Performance”). Taxa DI significa as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na internet, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano.

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

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 2022, não houve despesa com taxa de performance (2021 - R\$ 38) e está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas operacionais – Taxa de performance”.

14. Despesas e encargos do Fundo

As despesas e encargos debitados do Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício são os seguintes:

Despesas e encargos do Fundo	2022		2021	
	Valor	% sobre o PL médio	Valor	% sobre o PL médio
Taxa de administração	(790)	-1,00%	(813)	-1,00%
Taxa de performance	-	0,00%	(38)	-0,05%
Auditoria e custódia	(51)	-0,06%	(85)	-0,10%
Taxa de fiscalização	(14)	-0,02%	(24)	-0,03%
Despesas administrativas	(54)	-0,07%	(6)	-0,01%
Total	(908)		(966)	

15. Tributação

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos de Imposto de Operações Financeiras - IOF e de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, exceto àqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que estão sujeitos ao IRRF e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos de cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%.

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

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Complementarmente, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, 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%.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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 Ltda., 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.

17. Demandas judiciais

No exercício não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

18. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial das cotas, a rentabilidade do período, do patrimônio do Fundo, do valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

19. Partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão com empresas ligadas a Administradora/Gestora em 31 de dezembro de 2022.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas: Taxa de administração: R\$ 790 (2021 - R\$ 813)

20. Alterações Estatutárias

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não ocorreram alterações estatutárias.

21. Outras Informações

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 17.870.926/0001-30)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

De acordo com Fato Relevante divulgado em 24 de agosto de 2022, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., no CNPJ sob no 03.384.738 0001-98 ("BV Asset"), em uma parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. ("BV") e o Banco Bradesco S.A. ("Bradesco"), por meio da qual do capital da BV Asset será adquirido pelo Bradesco, por si ou uma de suas controladas, sendo a governança compartilhada entre o BV e o Bradesco. A conclusão da transação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, legais e regulatórias.

22. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subseqüentes após a data-base de 31 de dezembro de 2022 até a emissão do relatório de auditoria.

* * *

 Marcos Charcon Dainesi
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC SP-337647/O-4

Certificate Of Completion

Envelope Id: EDEFADC0DC4149B3AAAB52267E016EE5

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: 2367FI SECURITESMASTER22.DEZ-compactado.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 26

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Alexandra de Sousa Lyrio

AutoNav: Enabled

Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP 05001-100

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

alexandra.lyrio@pwc.com

IP Address: 134.238.160.188

Record Tracking

Status: Original

Holder: Alexandra de Sousa Lyrio

Location: DocuSign

31 March 2023 | 20:47

alexandra.lyrio@pwc.com

Status: Original

Holder: CEDOC Brasil

Location: DocuSign

31 March 2023 | 20:59

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

Signer Events

Wilian Shigueaki Tatebe

wilian.shigueaki@pwc.com

PwC

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

426B6DD8DFAE45F...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 18.231.224.80

Timestamp

Sent: 31 March 2023 | 20:48

Viewed: 31 March 2023 | 20:57

Signed: 31 March 2023 | 20:59

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Alexandra de Sousa Lyrio

alexandra.lyrio@pwc.com

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 31 March 2023 | 20:59

Viewed: 31 March 2023 | 20:59

Signed: 31 March 2023 | 20:59

Witness Events**Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	31 March 2023 20:48
Certified Delivered	Security Checked	31 March 2023 20:57
Signing Complete	Security Checked	31 March 2023 20:59
Completed	Security Checked	31 March 2023 20:59
Payment Events	Status	Timestamps