

## **Demonstrações Contábeis**

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

31 de dezembro de 2023 e 2022  
com Relatório do Auditor Independente

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

## **Demonstrações contábeis**

31 de dezembro de 2023 e 2022

### **Índice**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....1

#### **Demonstrações contábeis auditadas**

Balanço patrimonial .....5

Demonstração do resultado .....6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto .....8

Notas explicativas às demonstrações contábeis .....9

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

Aos

Cotistas e à Administração do

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

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora do Fundo”)

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data base, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

#### Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Em 31 de dezembro de 2023, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 76.030 mil e representava 97,46% do seu patrimônio líquido. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

#### *Como nossa auditoria tratou esse assunto:*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos e respectivos registros contábeis. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas na nota explicativa nº 4.2 às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

#### **Outros assuntos**

##### Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 31 de março de 2023, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações contábeis.

## **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o iso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## **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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe

incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 01 de abril de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O



Patrícia di Paula da Silva Paz  
Contadora CRC-1SP198827/O-3

**Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

**Balanço patrimonial**

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de reais)

|                                            | <b>31/12/2023</b> | <b>%PL</b>     | <b>30/12/2022</b> | <b>%PL</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|------------|
| Ativo                                      |                   |                |                   |            |
| Circulante                                 | <b>78.914</b>     | <b>101,17</b>  | 2.505             | 100,14     |
| De natureza não imobiliária                |                   |                |                   |            |
| Títulos e valores mobiliários              | <b>2.884</b>      | <b>3,70</b>    | 2.505             | 3,21       |
| Cotas de Fundos de investimento - ICVM 555 | <b>2.884</b>      | <b>3,70</b>    | 2.505             | 3,21       |
| Ativos de natureza imobiliária             | <b>76.030</b>     | <b>97,46</b>   | 75.760            | 96,93      |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários    | <b>76.030</b>     | <b>97,46</b>   | 75.760            | 96,93      |
| Não circulante                             | <b>4</b>          | <b>0,01</b>    | 8                 | -          |
| Outras Rendas a Receber                    | <b>4</b>          | <b>0,01</b>    | 8                 | -          |
| Total do ativo                             | <b>78.918</b>     | <b>101,17</b>  | 78.273            | 100,14     |
| Passivo                                    |                   |                |                   |            |
| Circulante                                 | <b>905</b>        | <b>1,17</b>    | 1.036             | 1,33       |
| Encargos a Pagar                           | <b>905</b>        | <b>1,17</b>    | 1.036             | 1,33       |
| Taxa de administração                      | <b>62</b>         | <b>0,08</b>    | 68                | 0,09       |
| Auditoria e custódia                       | <b>52</b>         | <b>0,07</b>    | 46                | 0,06       |
| Distribuição de rendimentos                | <b>787</b>        | <b>1,01</b>    | 919               | 1,18       |
| Despesas diversas                          | <b>4</b>          | <b>0,01</b>    | 3                 | -          |
| Total do passivo                           | <b>905</b>        | <b>1,17</b>    | 1.036             | 1,33       |
| Patrimônio líquido                         | <b>78.013</b>     | <b>100,00</b>  | 77.237            | 100,00     |
| Cotas integralizadas                       | <b>81.152</b>     | <b>106,13</b>  | 81.152            | 107,19     |
| Distribuição de resultados                 | <b>(34.919)</b>   | <b>(43,55)</b> | (25.406)          | (31,67)    |
| Lucros acumulados                          | <b>31.780</b>     | <b>37,42</b>   | 21.491            | 24,48      |
| Total do passivo e patrimônio líquido      | <b>78.918</b>     | <b>101,17</b>  | 78.273            | 101,34     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

**Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores em milhares de reais)**

| <b>Composição do resultado do exercício</b>               | <b>31/12/2023</b> | <b>30/12/2022</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ativos financeiros de natureza imobiliária                |                   |                   |
| Resultado com Certificados de recebíveis imobiliários     | <b>10.831</b>     | 7.675             |
| Valorização/Desvalorização a preço de mercado             | <b>(1.591)</b>    | (745)             |
| Receita de juros e Apropriação de rendimentos             | <b>12.422</b>     | 12.209            |
| Resultado na venda                                        | -                 | (3.789)           |
| Cotas de fundos de investimento imobiliário/participações | -                 | (716)             |
| Resultado nas negociações                                 |                   | (1.286)           |
| Rendimento cotas de FII                                   | -                 | 570               |
| Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias              | <b>10.831</b>     | 6.959             |
| Outros Ativos Financeiros                                 | <b>339</b>        | 719               |
| Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos            | <b>339</b>        | 719               |
| Outras Receitas                                           | -                 | 12                |
| Outras receitas                                           | -                 | 12                |
| Outras Despesas                                           | <b>(881)</b>      | (909)             |
| Taxa de administração                                     | <b>(769)</b>      | (790)             |
| Despesas com auditoria e custódia                         | <b>(58)</b>       | (51)              |
| Taxa de fiscalização da CVM                               | <b>(17)</b>       | (14)              |
| Despesas Administrativas                                  | <b>(37)</b>       | (53)              |
| Resultado de detentores de cotas classif. PL              | <b>10.289</b>     | 6.782             |
| Quantidade de cotas                                       | <b>827.913</b>    | 827.913           |
| Resultado por cota (Em reais)                             | <b>12,4276</b>    | 8,1905            |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Valores em milhares de reais)

|                                        | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Amortização de<br/>cotas</b> | <b>Distribuição de<br/>resultados</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|----------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2021       | 81.152                          | -                               | (14.221)                              | 14.709                       | 81.640         |
| Resultado do exercício                 | -                               | -                               | -                                     | 6.782                        | 6.782          |
| Distribuição de resultado no exercício | -                               | -                               | (11.185)                              | -                            | (11.185)       |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022       | 81.152                          | -                               | (25.406)                              | 21.491                       | 77.237         |
| Resultado do exercício                 | -                               | -                               | -                                     | <b>10.289</b>                | <b>10.289</b>  |
| Distribuição de resultado no exercício | -                               | -                               | <b>(9.513)</b>                        | -                            | <b>(9.513)</b> |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023       | <b>81.152</b>                   | -                               | <b>(34.919)</b>                       | <b>31.780</b>                | <b>78.013</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII****CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Valores em milhares de reais)

|                                                                            | <b>31/12/2023</b> | <b>30/12/2022</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais                                 |                   |                   |
| Aplicações e resgates de Certificado de Recebíveis Imobiliários            | <b>(6.382)</b>    | (16.985)          |
| Recebimento de juros/amortização de Certificado de Recebíveis Imobiliários | <b>16.945</b>     | 14.169            |
| Compra e Venda de cotas de Fundos de Investimento Imobiliários             | -                 | 5.173             |
| Amortização de cotas de Fundo de Investimento Imobiliários                 | -                 | 570               |
| Aplicação e Resgate de Cotas de Fundo de Investimento                      | <b>(40)</b>       | 8.286             |
| Pagamento de Auditoria e custódia                                          | <b>(52)</b>       | (51)              |
| Pagamento de Taxa de Administração                                         | <b>(775)</b>      | (796)             |
| Pagamento de Taxa da CVM                                                   | <b>(13)</b>       | (14)              |
| Pagamento de despesas administrativas                                      | <b>(38)</b>       | (86)              |
| Caixa líquido proveniente das atividades operacionais                      | <b>9.645</b>      | 10.266            |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                             |                   |                   |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas                               | <b>(9.645)</b>    | (10.266)          |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento                     | <b>(9.645)</b>    | (10.266)          |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa                          | -                 | -                 |
| Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício                        | -                 | -                 |
| Caixa e equivalente de caixa no final do exercício                         | -                 | -                 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 Tivio Capital 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.

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### **1. Contexto operacional--Continuação**

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.

### **2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis 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 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.

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

Em 1º de abril de 2024, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

### **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações **contábeis** 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

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 base do 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.

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração--** Continuação

#### **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***

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.

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração-- Continuação**

#### **c) Classificação instrumentos financeiros--Continuação**

##### **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.

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração--** Continuação

#### **e) Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

##### **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 demonstrado pelos seus respectivos valores justos, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal sendo amortizado somente no vencimento do papel. Os certificados são atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora.

#### **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 contábeis.

#### **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.

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### 4. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são representados por:

#### 4.1. De natureza não imobiliária

Os títulos e valores mobiliários são representados por:

##### Cotas de fundos de investimentos

| Fundos de Investimentos                      | 31/12/2023    |               | 31/12/2022    |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                              | Quantidade    | Valor mercado | Quantidade    | Valor mercado |
| Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI | 44.680        | 2.884         | 43.812        | 2.505         |
| <b>Total:</b>                                | <b>44.680</b> | <b>2.884</b>  | <b>43.812</b> | <b>2.505</b>  |

##### 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:

##### 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 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.

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### 4. Ativos financeiros--Continuação

#### 4.2. De natureza imobiliária--Continuação

##### Composição da carteira:--Continuação

| Cód. ISIN  | Valor de Mercado em 31/12/2023 | Indexador | Taxa/ Spread (a.a) | Data de Emissão | Data de Vencimento | Série                           | Emissão        | Rating  | Emissora             | Tipo de Lastro                                                         | Principais Garantias                                                                            |
|------------|--------------------------------|-----------|--------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------|----------------|---------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18F0879293 | 4.962                          | CDI +     | 1,20%              | 28/06/2018      | 12/07/2027         | 108 <sup>a</sup>                | 4 <sup>a</sup> | Não Tem | Gaia Securitizadora  | CCI relacionado a aluguel não residencial para o segmento logístico    | Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança e endosso da Apólice de Seguro                           |
| 10G0033154 | 2.483                          | 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 Securitizadora  | CCI relacionado a aluguel de shopping/                                 | Alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis; fundo de reserva               |
| 16L0089814 | 7.173                          | CDI +     | 2,00%              | 09/12/2016      | 28/11/2031         | 380 <sup>a</sup>                | 1 <sup>a</sup> | Não Tem | Brazilian            | CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas                 | Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI, penhor, coobrigação, regime fiduciário          |
| 20I0668028 | 232                            | CDI +     | 6,00%              | 16/09/2020      | 17/09/2024         | 275 <sup>a</sup>                | 1 <sup>a</sup> | Não tem | RB Capital           | CCI relacionada a diversos projetos imobiliários da Gafisa             | Alienação Fiduciária de ações, Fundo de Obra, Fiança, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca |
| 17A0060699 | 3.355                          | 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 | Coobrigação e fiança                                                                            |

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### 4. Ativos financeiros--Continuação

#### 4.2. De natureza imobiliária--Continuação

##### Composição da carteira--Continuação

| Cód. ISIN  | Valor de Mercado em 31/12/2023 | Indexador | Taxa/ Spread (a.a) | Data de Emissão | Data de Vencimento | Série            | Emissão        | Rating  | Emissora            | Tipo de Lastro                                                                 | Principais Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|--------------------------------|-----------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|---------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21D0737500 | 5.627                          | 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                                      | Clean                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 21G0688208 | 5.252                          | 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 | (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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 20L0687041 | 6.028                          | 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                                      | Extra Hipermercado R\$105 mm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 21I0566602 | 6.144                          | IPCA +    | 7,00%              | 15/09/2021      | 15/09/2025         | 454              | 1 <sup>a</sup> | Não Tem | True Securitizadora | CCI cujo lastro se constitui pelo Crédito                                      | (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 Arpodor<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. |
| 23F0012002 | 3.005                          | CDI +     | 1,70%              | 26/06/2023      | 26/06/2028         | 167              | 1 <sup>a</sup> | AA+ S&P | True Securitizadora | Debênture                                                                      | Alienação Fiduciária de Imóvel Sumaré e a Alienação Fiduciária de Imóvel Maracanaú                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### 4. Ativos financeiros--Continuação

#### 4.2. De natureza imobiliária--Continuação

##### Composição da carteira--Continuação

| Cód. ISIN  | Valor de Mercado em 31/12/2023 | Indexador | Taxa/ Spread (a.a) | Data de Emissão | Data de Vencimento | Série | Emissão | Rating  | Emissora   | Tipo de Lastro    | Principais Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|--------------------------------|-----------|--------------------|-----------------|--------------------|-------|---------|---------|------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21E0750441 | 5.029                          | IPCA      | 9%                 | 14/05/2021      | 15/06/2037         | 35    | 1ª      | Não Tem | Ouirinvest | CCI               | Alienação Fiduciária de 100% das Quotas das 3 SPEs: • Contratos de Venda e Compra com prazo máximo de 36 meses; • Seguro de Obra Ezze ou Fairfax para cobrir no mínimo 100% do custo de obra dos empreendimentos de Cotia, Bauru e Jaguariúna;                                                                                                                                                                                                               |
| 22C0004806 | 3.641                          | IPCA      | 7,76%              | 04/03/2022      | 15/02/2027         | 441   | 4       | Não Tem | VIRGO      | CCI               | Fiança, a Coobrigação e a Alienação Fiduciária                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 22F0236430 | 3.374                          | CDI +     | 4,50%              | 06/06/2022      | 25/05/2026         | 1     | 23      | Não Tem | VIRGO      | Debênture privada | • Alienação Fiduciária do estoque e Cessão Fiduciária dos recebíveis dos 2 projetos (ON Maracatins e ON Vila Olímpia), com cash sweep, sendo que a soma da AF do estoque com o valor presente da CF deverá ser maior que 125% do saldo devedor; • Alienação Fiduciária de quotas das SPEs; • Fiança do sócio ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e • Constituição de fundo de obras (105% do saldo de obra) podendo o rendimento ser utilizado para pagamento de juros. |

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### 4. Ativos financeiros--Continuação

#### 4.2. De natureza imobiliária--Continuação

##### Composição da carteira--Continuação

| Cód. ISIN  | Valor de Mercado em 31/12/2023 | Indexador | Taxa/Spread (a.a) | Data de Emissão | Data de Vencimento | Série | Emissão | Rating        | Emissora             | Tipo de Lastro                                                                                  | Principais Garantias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|--------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------------|-------|---------|---------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22J0268287 | 4.660                          | IPCA      | 8,50%             | 05/10/2022      | 24/10/2034         | 1     | 6       | Não Tem       | Habitasec            | CCI                                                                                             | (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) CF; (iv) Seguro; e (v) Fundo(s).                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 22K1685406 | 4.652                          | IPCA      | 11,00%            | 25/11/2022      | 24/11/2032         | 1     | 70      | Não Tem       | VIRGO                | Contrato de locação de equipamentos e O&M do sistema de geração distribuída de energia elétrica | •Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros referentes aos contratos de locação de imóvel celebrados com os condomínios<br>•Alienação fiduciária de 100% das cotas da SPE detentora das usinas<br>•Alienação fiduciária de 100% da UFV 08                                                                                                |
| 22L1258273 | 4.845                          | IPCA      | 8,72%             | 14/12/2022      | 19/12/2034         | 1     | 17      | Asf (bra) S&P | Habitasec            | NCE                                                                                             | Alienação Fiduciária de 11 supermercados e 8 imóveis logísticos com Valor Total de mercado de R\$381.580.751 e valor de venda forçada de R\$266.816.628.                                                                                                                                                                                        |
| 23E1991802 | 4.037                          | IPCA      | 8,20%             | 12/06/2023      | 22/06/2028         | 1     | 165     | Não Tem       | OPEA                 | Creditos Imobiliários (Aluguel)                                                                 | AF de 49,5% do imóvel e CF recebíveis                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 23H1104566 | 1.516                          | IPCA      | 9,00%             | 14/08/2023      | 14/08/2033         | 1     | 50      | Não Tem       | Canal Securitizadora | CCI                                                                                             | Emissão e subscrição pela Brasol e coinvestidores de CRIs Subordinados em montante equivalente a 20% do volume da oferta total (Sênior + Sub); • AF dos imóveis (direito real de uso de superfície) e penhor dos equipamentos das usinas financiadas;<br>• Direito de assumir a gestão da Associação em caso de default ("Direito de Step-in"); |

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### 4. Ativos financeiros--Continuação

#### 4.2. De natureza imobiliária--Continuação

##### Composição da carteira:--Continuação

| Cód. ISIN  | Valor de Mercado em 31/12/2023 | Indexador | Taxa/Spread (a.a) | Data de Emissão | Data de Vencimento | Série | Emissão | Rating       | Emissora | Tipo de Lastro | Principais Garantias                                                                               |
|------------|--------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------------|-------|---------|--------------|----------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19G0000001 | 15                             | CDI       | 100%              | 15/07/2019      | 15/07/2024         | 212   | 1       | AAA pela S&P | OPEA     | CCI            | AF das unidades residenciais e Mecanismos de divisão dos fluxos entre CRIs seniores e subordinados |
| Total      | 76.030                         |           |                   |                 |                    |       |         |              |          |                |                                                                                                    |

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 2023 foi de R\$10.831 (2022 - R\$7.675) 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.

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### 5. Demonstrativo do valor justo--Continuação

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:

| Ativos                                                         | 31/12/2023 |         |         |        |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------|---------|--------|
|                                                                | Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total  |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |            |         |         |        |
| Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa                      | -          | 2.884   | -       | 2.884  |
| Certificado de recebível imobiliário                           | -          | 76.030  | -       | 76.030 |
| <b>Total do ativo</b>                                          | -          | 78.914  | -       | 78.914 |

  

| Ativos                                                         | 31/12/2022 |         |         |        |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------|---------|--------|
|                                                                | Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Total  |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |            |         |         |        |
| Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa                      | -          | 2.505   | -       | 2.505  |
| Certificado de recebível imobiliário                           | -          | 75.760  | -       | 75.760 |
| <b>Total do ativo</b>                                          | -          | 78.265  | -       | 78.265 |

### 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.

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### **6. Gerenciamento de riscos--Continuação**

#### **6.2. Risco de Crédito--Continuação**

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.

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 2023 e 2022 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como não possui qualquer posição com derivativos em aberto.

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### 8. Rentabilidade do Fundo

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

| Exercício                                 | Patrimônio líquido médio | Valor patrimonial da cota | Rentabilidade do Fundo (%)<br>(*) |
|-------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 | 77.820                   | 94,228964                 | 1,28                              |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 | 79.278                   | 93,291104                 | 8,91                              |

(\*) 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.

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.

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### 9. Política de distribuição dos resultados--Continuação

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| Distribuição de Rendimentos                                                        | 2023           | 2022           |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lucro líquido dos exercícios                                                       | 10.289         | 6.782          |
| Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza imobiliária     | (1.591)        | 745            |
| Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza não imobiliária | (339)          | (719)          |
| Variação dos demais ativos e passivos                                              |                | (49)           |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>       | <b>8.359</b>   | <b>6.759</b>   |
| <b>Rendimentos distribuídos (*)</b>                                                | <b>9.513</b>   | <b>11.185</b>  |
| % do resultado do exercício distribuído                                            | <b>113,80%</b> | <b>165,48%</b> |

(\*) Em 31 de dezembro de 2023, dos valores destinados à distribuição de resultado, o Fundo possui o montante de R\$ 787 (2022 – R\$ 919) 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 2023 | 9.513                    | 827.913                   | 11,49                                                   |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 | 11.185                   | 827.913                   | 13,51                                                   |

### 10. Patrimônio líquido

#### a) Cotas Integralizadas

|                                                 | 31/12/2023     |                   | 31/12/2022       |                   |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                                 | Quantidade     | R\$               | Quantidade       | R\$               |
| Cotas de investimentos subscritas               | 827.913        | 82.791.300        | 827.913          | 82.791.300        |
| Cotas de investimentos a integralizar           | -              | -                 | -                | -                 |
| <b>Cotas de investimentos integralizadas</b>    | <b>827.913</b> | <b>82.791.300</b> | <b>1.078.042</b> | <b>82.791.300</b> |
| <b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b> |                | <b>93,29</b>      |                  | <b>98,61</b>      |

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### **10. Patrimônio líquido--Continuação**

#### **b) Emissão de Novas Cotas**

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 1ª emissão de 827.913 cotas (827.913 cotas em 2022), com valor unitário de R\$94,228964(R\$93,291104 em 2022) 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.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023 e 2022, o Fundo não realizou amortização de cotas.

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 2023, a despesa com taxa de administração foi de R\$769 (R\$790 em 2022) 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.

### **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, Tivio Capital 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 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

## Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 provisionamento da Taxa de Performance será mensal, com apuração nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro período de apuração após a implantação da mudança do índice base da Taxa de Performance para IMA-B, a ocorrer em 16 de abril de 2021 por força da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada em 16 de abril de 2021, iniciar-se-á em 16 de abril de 2021 e terminará em 31 de dezembro de 2021, aplicando-se aos períodos seguintes a regra geral de apuração e pagamento semestral;
- (II) As Taxas serão provisionadas mensalmente pelo ADMINISTRADOR e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, sem prejuízo do disposto no inciso anterior, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pelo GESTOR; e

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve despesa com 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 |              | % sobre o PL médio |              | % sobre o PL médio |
|------------------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
| Taxa de administração        | (769)        | -0,99%             | (790)        | -1,00%             |
| Auditoria e custódia         | (58)         | -0,07%             | (51)         | -0,06%             |
| Taxa de fiscalização         | (17)         | -0,02%             | (14)         | -0,02%             |
| Despesas administrativas     | (37)         | -0,05%             | (54)         | -0,07%             |
| <b>Total</b>                 | <b>(881)</b> |                    | <b>(909)</b> |                    |

## 15. Tributação

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

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 Ernst & Young Auditores Independentes S/S 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 desses 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.

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

### **19. Partes relacionadas**

O Fundo não possui títulos de emissão com empresas ligadas a Administradora/Gestora em 31 de dezembro de 2023.

Foram realizadas as seguintes transações entre Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício: Taxa de administração 2023, R\$769 (2022, R\$790).

### **20. Alterações estatutárias**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não ocorreram alterações estatutárias.

### **21. Outras Informações**

#### **a. Parceria entre BV e Bradesco**

De acordo com o Comunicado a Mercado divulgado em 01 de março de 2023, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98 ("BV Asset"), vem informar aos cotistas dos fundos por ela administrados e ao mercado que foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") e Banco Central do Brasil ("BACEN") a parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. e o Banco Bradesco S.A. para criação de uma gestora de investimentos independentes, por meio da qual 51% do capital da BV Asset será adquirido pelo Bradesco.

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 21 de junho de 2023, foi aprovada a alteração da denominação social da administradora, de "BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A." para "Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.".

#### **b. Nova regulamentação de fundos de investimento**

No dia 23 de dezembro de 2022 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários "CVM" a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento, a nova resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 555.

A Resolução CVM nº 175, alterada pela Resolução CVM nº 181, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência

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

**CNPJ: 17.870.926/0001-30**

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis--Continuação

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Desta forma, considerando esse prazo, o Fundo ainda não se adaptou à nova Resolução. A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações necessárias ao Fundo para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

## **22. Eventos subsequentes**

Não houve eventos subsequentes após a data-base de 31 de dezembro de 2023 até a emissão dessas demonstrações contábeis.

\* \* \*

Gustavo Sami Barroso Istamati  
Diretor

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