

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim
Patrimonial V
CNPJ nº 21.500.481/0001-74
(Administrado pela Votorantim Asset Management
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019

Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário Votorantim Patrimonial V

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço Patrimonial	5
Demonstrações dos resultados dos exercícios	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V
Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V em 31 de dezembro de 2019, 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 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 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 sem ressalva sobre as demonstrações financeiras.

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

1. Reconhecimento de rendas de aluguel

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresentou renda de aluguel no montante de R\$ 7.445 mil, conforme divulgado na nota explicativa nº 5. O imóvel possui contrato com prazo de locação de 5 anos, contados a partir de 21 de dezembro de 2016.

AUDITORIA · CONSULTORIA · TERCEIRIZAÇÃO · IMPOSTOS

Baker Tilly Brasil RJ Auditores Independentes atuando como Baker Tilly é um membro da rede global Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

O assunto foi considerado como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, dado a relevância dos valores envolvidos no contrato de locação firmado.

Procedimentos de auditoria adotados

Como parte de nossos procedimentos de auditoria, efetuamos a análise do contrato de aluguel, bem como validamos a realização da receita de aluguel, para avaliação e validação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento e mensuração, bem como sua divulgação nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que o saldo da receita de aluguel, é aceitável no contexto das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo contratou serviços de consultores especializados para efetuar a avaliação do valor justo de sua propriedade para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, o valor justo foi determinado em R\$ 72.671 mil, gerando um registro contábil de ajuste ao valor justo no montante de R\$ 1.981 mil, efetuado no exercício de 2019.

Consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria, devido às incertezas e grau de julgamento inerentes ao processo de determinação das premissas utilizadas nos cálculos para definição do valor justo, bem como as eventuais alterações nas premissas que poderiam impactar nos montantes reconhecidos e divulgados nas demonstrações financeiras.

Procedimentos de auditoria adotados

Como parte de nossos procedimentos de auditoria, utilizamos nosso especialista para avaliação das premissas e dos cálculos adotados pelo Fundo no reconhecimento e mensuração do valor justo das propriedades para investimento, bem como sua divulgação nas demonstrações contábeis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que o saldo da propriedade para investimento no tocante do seu valor justo, é aceitável no contexto das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 uso dessa base contábil na elaboração das

demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquele 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 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 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 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 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 manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

alcance 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 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, 25 de março de 2020.

Baker Tilly Brasil RJ Auditores Independentes
CRC-RJ 005.333/O-0



Paulo Buzzi Filho
Contador – CRC-RJ 071.138/O-5 “S” SP

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V (CNPJ: 21.500.481/0001-74)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 21.500.481/0001-74)

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

Ativo	2019	%PL	2018	%PL
Circulante				
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	1.495	2,02	1.197	1,66
Fundos de Investimento ICVM 555	1.495	2,02	1.197	1,66
Não circulante				
Propriedade para Investimento	72.671	97,98	70.690	98,34
Imóveis para renda acabados	72.671	97,98	70.690	98,34
Total do ativo	74.166	100,00	71.887	100,00
Passivo				
Circulante				
Encargos a Pagar	69	0,09	52	0,07
Taxa de administração	27	0,04	26	0,04
Taxa de Auditoria e Custódia	41	0,06	26	0,04
Outras contas a pagar	1	0,00	-	-
Total do passivo	69	0,09	52	0,07
Patrimônio líquido				
Cotas de investimento integralizadas	65.000	87,64	65.000	90,42
Rendimentos distribuídos	(18.667)	(25,17)	(11.914)	(16,57)
Lucros/Prejuízos Acumulados	27.764	37,43	18.749	26,08
	74.097	99,91	71.835	99,93
Total do passivo e do patrimônio líquido	74.166	100,00	71.887	100,00

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V (CNPJ: 21.500.481/0001-74)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 21.500.481/0001-74)

Demonstrações dos resultados dos exercícios

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguel	7.445	7.156
Ajuste ao valor justo	1.981	1.620
Resultado líquido de propriedades de investimento	9.426	8.776
Resultado líquido de atividades imobiliárias	9.426	8.776
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	74	64
Resultado com cotas de fundos de investimento	74	64
Outras receitas/despesas	(485)	(480)
Despesa com taxa de administração	(320)	(309)
Despesa com auditoria e custódia	(140)	(121)
Despesa de serviços técnicos especializados	(3)	(21)
Outras despesas administrativas	(22)	(29)
Resultado líquido dos exercícios	9.015	8.360

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V (CNPJ: 21.500.481/0001-74)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 21.500.481/0001-74)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	Cotas	Rendimentos	Lucros/Prejuízos	Total
	integralizadas	distribuídos	Acumulados	
Em 31 de dezembro de 2017	65.000	(5.466)	10.389	69.923
Resultado do exercício			8.360	8.360
Distribuição dos rendimentos	-	(6.448)	-	(6.448)
Em 31 de dezembro de 2018	65.000	(11.914)	18.749	71.835
Resultado do exercício			9.015	9.015
Distribuição dos rendimentos	-	(6.753)	-	(6.753)
Em 31 de dezembro de 2019	65.000	(18.667)	27.764	74.097

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V (CNPJ: 21.500.481/0001-74)

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ: 21.500.481/0001-74)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	7.445	7.156
Pagamento de taxa de administração	(319)	(316)
Pagamento de taxa da CVM	(19)	(15)
Pagamento com Publicação	-	(3)
Pagamento de auditoria e custódia	(96)	(119)
Pagamento de Consultoria	(3)	(6)
Pagamento de Outras despesas administrativas	(30)	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	6.977	6.679
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações e resgates de Cotas de fundos	(225)	(231)
Caixa líquido das atividades de investimento	(225)	(231)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos de cotistas	(6.753)	(6.448)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(6.753)	(6.448)
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	-	-

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V ("Fundo") iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2016, sob a forma de condomínio fechado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo e também por meio da obtenção de renda decorrente da exploração de ativos imobiliários.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, que tenham interesse em investimentos de longo prazo.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 25 de março de 2020.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

. Empréstimos e recebíveis: essa categoria inclui ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis que não estão cotados em mercado ativo. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista e cotas de fundos com liquidez imediata.

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

. Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados a valor justo por meio do resultado); essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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 instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos 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. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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

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

g. Demonstrativo do valor justo

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

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A classificação das ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota 4 e 6.

h. Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Cotas de fundo de investimentos – nível 2	2019	2018
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	770	1.056
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Referenciado DI	725	141
	<u>1.495</u>	<u>1.197</u>

Referem-se a cotas dos Fundos: Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa e Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Referenciado DI, ambos possuem liquidez diária e são prontamente conversíveis em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

5 Aluguéis

Representam as rendas de alugueis a receber provenientes das propriedades para investimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 7.445 (7.156 em 2018) está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis”.

O contrato de locação é da modalidade “built to suit” e possui como locatário a Capemisa Seguradora de Vida e Previdência de Vida e Previdência S.A.. O prazo da locação é de 5 (cinco) anos, tendo início em 21 de dezembro de 2016 e final em 20 de dezembro de 2021 (“Prazo de Locação”), podendo ser renovado, conforme estipulado no Instrumento particular de Contrato de Locação de Imóvel para fins não-residenciais e outras avenças datado de 21 de dezembro de 2016.

6 Propriedades para investimento – Nível 3

A propriedade para investimento que compõe a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2019 é:

Descrição: Edifício Comercial
Endereço: Rua São Clemente nº 38
Bairro: Botafogo
Cidade /UF: Rio de Janeiro / RJ
Área Construída: 8.403,34 m²
Área Equivalente: 7.514,92 m²
Área Privativa: 6.334,68 m²
Vaga Garagem: 31 vagas
Idade do Imóvel: 6 anos
Data de aquisição: 12/2016
Valor Justo: 72.671

Composição do imóvel	2019	2018
Imóveis em uso	70.690	69.070
Ajuste a valor justo	1.981	1.620
Em 31 de dezembro: Total - imóvel para renda	72.671	70.690

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Binswanger Brazil Consultoria. A empresa representa uma das mais atuantes consultorias imobiliárias do Brasil e possui uma equipe altamente especializada e experiente no mercado imobiliário corporativo.

Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado para a definição dos valores referenciais e indicadores, com apoio e aferição através do método comparativo para a determinação de valores parciais, como o valor locativo e de venda do terreno do empreendimento. Para o período de análise o Fluxo de caixa descontado abrangeu um horizonte de dez anos, não sendo considerada taxa de vacância constante para o período de 10 anos, e para o cálculo de

perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 3%. Foi adotada a taxa de desconto de 10,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,00% a.a.. O laudo de avaliação foi embasado nas diretrizes nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

7 Gerenciamento de risco

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

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo. O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., 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 Votorantim Asset Management DTVM Ltda., 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 Votorantim Asset Management DTVM Ltda., 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 Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

8 Instrumentos financeiros de derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos nos exercícios.

9 Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 dezembro de 2019 foi positiva em 3,15% (2019 – positiva em 2,73%).

10 Política de distribuição dos resultados

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

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram de R\$ 6.753 (R\$ 6.448 em 2018).

11 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2019 está composto por 650.000 cotas (650.000 cotas em 2018), com valor unitário de R\$ 113,9942 (R\$ 110,5145 em 2018), totalizando R\$ 74.097 (R\$ 71.835 em 2018). As cotas do Fundo são representadas por uma classe com prazo de duração indeterminado.

b. Emissões, resgates e distribuições de cotas

Fica autorizada a emissão de, no máximo, 1.000.000 (um milhão) de cotas, até o montante total de R\$ 100.000 (cem milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora.

Para fins da primeira emissão de cotas, será considerado o valor de R\$ 100 (cem reais) por cota.

Nas emissões subsequentes, será considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

Não houve integralização de cotas no exercício findo de 2019 e 2018.

As cotas do Fundo somente serão resgatadas na sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia de Cotistas ou pela instituição da Administradora, nas hipótese legais.

A distribuição das cotas será realizada pela Administradora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das cotas. Não será contratado o serviço de formador de mercado.

12 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras (Fundos de Investimento) de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 35 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.

13 Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio. Trimestralmente, em até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e anualmente, após o prazo determinado pela legislação vigente, as demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do parecer do auditor independente e a demonstração do desempenho. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

14 Taxa de administração

A Administradora recebe, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração equivalente a 0,30% ao ano, apurado sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração e Gestão é calculada e provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e paga mensalmente até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento.

A despesa correspondente, no montante de R\$320 (2018 R\$ 309), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Taxa de administração".

15 Custódia dos títulos da carteira

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

16 Serviços de Custódia, Administração e Gestão

Os serviços de gestão, custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

17 Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

O Fundo não possui títulos de emissão com empresas ligadas a Administradora/Gestora em 31 de dezembro de 2019.

18 Demandas judiciais

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

19 Informações adicionais

Independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, contratou a Baker Tilly Brasil Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Patrimonial V

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

20 Informações sobre transações com partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Taxa de Administração:	R\$ 320	Administradora/Gestora

21 Eventos subsequentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

* * *

Alcindo Canto Neto
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP262221/O-1