

Fundo de
Investimento
Imobiliário
Votorantim
Securities III

(CNPJ nº 14.422.044/0001-14)

(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	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III ("Fundo") (Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e para o exercício findo nessa 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.



Valorização dos ativos financeiros com preços e indexadores/parâmetros não observáveis (Nota Explicativa nº 5.iic)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía 39,79% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) mensurados a valor justo, e para os quais não há preços cotados ou indexadores/parâmetros observáveis no mercado, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administração do Fundo, por meio de técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro que se baseiam, principalmente, nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados aos CRIs. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeito a premissas e julgamentos relevantes e da possível mudança nas estimativas utilizadas nas demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade; a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações, e as taxas e índices financeiros de mercado;
- Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos o cálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos das aplicações em CRIs, no tocante à sua mensuração, assim como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Responsabilidades dos auditores 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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.

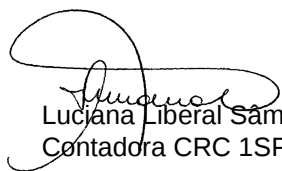
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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, 29 de abril de 2020.

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6



Luciana Liberal Samia
Contadora CRC 1SP198502/O-8

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III

CNPJ: 14.442.044/0001-14

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

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2019	%PL	31/12/2018	%PL
Circulante					
Disponibilidades		-	-	105	0,05
De natureza não imobiliária					
Títulos e valores mobiliários		41.315	31,03	6.887	3,36
Cotas de Fundos de Investimento ICVM 555		41.315	31,03	6.887	3,36
De natureza imobiliária		48.584	36,48	78.140	38,14
Cotas de Fundos de Investimento em Participação		216	0,16	188	0,09
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário		38.980	29,27	48.197	23,53
Certificados de Recebíveis Imobiliários		9.388	7,05	17.110	8,35
Letras de Crédito Imobiliário		-	-	12.645	6,17
Não Circulante					
Realizável a longo prazo		43.600	32,74	123.299	60,19
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários		43.600	32,74	123.299	60,19
Outros valores a receber		31	0,02	-	-
Total do ativo		133.530	100,27	208.431	101,75
Passivo					
Circulante		365	0,27	3.577	1,75
Taxa de administração		78	0,06	115	0,06
Taxa de performance		233	0,17	513	0,25
Distribuição de rendimentos		0	-	2.883	1,41
Provisões e contas a pagar		54	0,04	66	0,03
Total do passivo		365	0,27	3.577	1,75
Patrimônio líquido		133.165	100,00	204.854	100,00
Cotas integralizadas		132.228	99,30	204.804	99,98
Lucros acumulados		937	0,70	50	0,02
Total do passivo e do patrimônio líquido		133.530	100,27	208.431	101,75

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III
CNPJ: 14.442.044/0001-14

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

Demonstrações de resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários		
Receita de juros e ajuste a valor justo	11.506	12.661
Resultado na venda	(2.773)	1.021
Letras de crédito imobiliários		
Resultado na venda	217	643
Cotas de fundos de investimento imobiliário/participações		
Ajuste ao valor justo	3.899	1.196
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	12.849	15.521
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Rendas de Aplicações interfinanceiras de liquidez		
Receita de juros	-	1
Cotas de fundos de investimento		
Ajuste a valor justo	343	1.095
Outras receitas		-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	343	1.096
Receitas (despesas) operacionais	(1.655)	(3.321)
Taxa de administração	(1.377)	(1.452)
Taxa de performance e Bonus	(15)	(1.586)
Outras despesas/receitas	(13)	60
Despesa de auditoria e custódia de títulos	(87)	(98)
Despesas com serviços de custódia	(121)	(123)
Taxa de fiscalização da CVM	(36)	(36)
Outras despesas e receitas operacionais	(6)	(86)
Lucro líquido do exercício	11.537	13.296

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

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III

CNPJ: 14.442.044/0001-14

**(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ:03.384.738/0001-98)**

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
Em milhares de reais

	Cotas de investimentos	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	150.000	76	150.076
Cotas integralizadas	54.804	-	54.804
Lucro líquido do exercício	-	17.134	17.134
Distribuição dos rendimentos	-	(13.369)	(13.369)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	204.804	3.841	208.645
Lucro líquido do exercício	-	13.296	13.296
Distribuição dos rendimentos	-	(17.087)	(17.087)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	204.804	50	204.854
Amortização de cotas	(72.575)		(72.575)
Lucro líquido do exercício	-	11.537	11.537
Distribuição dos rendimentos	-	(10.650)	(10.650)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	132.229	937	133.166

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III
CNPJ: 14.442.044/0001-14

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

Demonstração do fluxo de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de amortização e juros CRIs	25.460	31.417
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários	(69.673)	(96.223)
Resgate de certificado de recebíveis imobiliários	140.337	109.344
Aquisição de letras de créditos imobiliários	12.862	(12.563)
Resgate de letras de créditos imobiliários	-	13.125
Aquisição de Cotas de Fundo de Investimento - ICVM 555	(140.417)	(140.560)
Resgate de Cotas de Fundo de Investimento - ICVM 555	106.688	95.076
Aquisição de Cotas de Fundo de Investimento imobiliário	(18.150)	(40.081)
Resgate de Cotas de Fundo de Investimento imobiliário	29.394	60.417
Recebimento de rendimento e amortização de fundos imobiliários	1.486	-
Aplicações em operações compromissadas	-	(8.950)
Resgate de operações compromissadas	-	8.951
Pagamento de taxa de administração	(1.414)	(1.412)
Pagamento de taxa de performance	(218)	(1.294)
Pagamento de despesas com serviços técnicos especializados	(244)	(60)
Outros recebimentos e pagamentos	(29)	
Caixa líquido das atividades operacionais	86.082	17.189
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas - Amortizadas	(72.575)	-
Rendimentos distribuídos	(13.611)	(17.087)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(86.187)	(17.087)
Variação líquida dos fluxos de caixa	(105)	102
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	105	3
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	-	105
Variação líquida dos caixa e equivalentes de caixa	(105)	102

Notas explicativas da administração às demonstrações

(Em milhares de Reais, exceto valor da cota)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securites III ("Fundo") iniciou suas atividades em 26 de outubro de 2011, sob a forma de condomínio fechado conforme definição nos termos da Instrução CVM nº 555 de 17 de dezembro de 2014 e suas alterações, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 26 de outubro de 2011 e efetuado sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII, conforme designados na Instrução CVM nº 472. Os Ativos-Alvo do Fundo consistem basicamente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), Letras de Crédito Imobiliário ("LCIs"), Letras Hipotecárias ("LHs"), cotas de outros fundos de investimento imobiliário e outros ativos financeiros de origem imobiliária, conforme permitido pela legislação vigente.

Ainda que não seja objeto principal do Fundo investir em imóveis e direitos reais em geral sobre imóveis, poderão esses, eventualmente, fazer parte de sua carteira de investimento, especialmente quando adquirido em razão de: (a) recuperação/troca de garantias dos ativos financeiros de origem imobiliária que são o objeto principal do Fundo, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos ativos financeiros dos quais o Fundo seja credor.

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

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

O Fundo não possui cotas negociadas em bolsa de valores, porém os cotistas poderão negociá-las no mercado secundário, em mercados regulamentados de valores mobiliários, inclusive bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, em que as Cotas estiverem admitidas à negociação.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 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.

Aprovação das demonstrações financeiras:

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 29 de abril de 2020.

3 Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

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

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.
- 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 cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação.

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

d. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários.

e. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam

principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

As políticas contábeis descritas nas Notas Explicativas nº 3 (b) e (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre " Classificação dos instrumentos financeiros" e "Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

f. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

g. Passivo circulante

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

4 Riscos

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 avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de

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

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

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

5 Aplicações financeiras

São representadas por:

(i) De natureza não imobiliária

a. Cotas de fundos de investimento - Valor justo - Nível 2

O Fundo mantém em sua carteira investimento nas seguintes cotas de fundos de investimento:

	2019		2018	
	Qtd	Valor justo	Qtd	Valor justo
Fundo de Renda Fixa				
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	4.986.706	14.880	1.729.572	4.879
Votorantim Fundo de Investimento Vintage Renda Fixa - Crédito Privado	-	-	231.894	2.008
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Referenciado DI	5.329.440	14.124	-	-
BV Federal RF Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	3.970.541	12.311	-	-
Total	14.286.687	41.315	1.961.466	6.887

O patrimônio do BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento, é constituído, preponderantemente por títulos públicos. Suas cotas não possuem vencimento podendo ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

O patrimônio do Votorantim Fundo de Investimento Vintage Renda Fixa - Crédito Privado, é constituído, por títulos públicos e privados. Suas cotas não possuem vencimento podendo ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

O patrimônio do BV Soberano Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento, é constituído, preponderantemente por títulos públicos. Suas cotas não possuem vencimento podendo ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

O patrimônio do BV Federal RF Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, é constituído, preponderantemente por títulos públicos. Suas cotas não possuem vencimento podendo ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas demonstrações do resultado em "Cotas de fundos de investimento - Ajuste ao valor justo".

(ii) De natureza imobiliária

a. Cotas de fundos de investimento estruturados

Os investimentos em cotas de fundos imobiliários e de fundos em participações não negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores. (nível 3).

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas, sendo que a administração analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Casos aplicáveis, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços de apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas. (nível 1).

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas demonstrações do resultado em "Cotas de fundos de investimento imobiliário/participações - Ajuste ao valor justo".

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, as cotas de fundos de investimento estruturados possuem a seguinte posição (líquida):

	2019		2018	
	Qtd	Valor justo	Qtd	Valor justo
Fundos Imobiliários				
Votorantim FII BII BTS FII	163.494	19.897	129.914	14.684
FII Votorantim Logística	-	-	9.108	883
Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII	144.000	12.678	144.000	13.052
Votorantim Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII	-	-	1	1
Votorantim Securities Fundo de Investimento Imobiliário – FII	-	-	13.450	13.479
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping	60.000	6.405	60.000	6.098
Total de Fundos Imobiliários	367.494	38.980	356.473	48.197

Fundos de Participações

Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo	146	216	146	188
Total de fundos de participações	146	216	146	188

Total de fundos estruturados	367.640	39.196	356.619	48.385
-------------------------------------	----------------	---------------	----------------	---------------

O FII BII BTS é um fundo de renda que está desenvolvendo um galpão para os correios. O Fundo detém as cotas sênior que tem rentabilidade alvo de IPCA + 8,5% a.a. e não possuem cotas negociadas na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão.

A carteira do FII Votorantim Logística é constituída por um imóvel que contém um centro de distribuição de peças automotivas e possuem cotas negociadas na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão.

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping é um fundo que busca proporcionar rentabilidade, por meio da aquisição parcial ou total de imóveis, com finalidade da exploração comercial de empreendimentos imobiliários relacionados a shopping centers e atividades correlatas e possuem cotas negociadas na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão.

A carteira do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário FII é constituída preponderantemente por Certificado de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário e possuem cotas negociadas na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão.

A carteira do Votorantim Securities II Fundo de Investimento Imobiliário FII é constituída preponderantemente por Certificado de Recebíveis Imobiliários e pode ter suas cotas negociadas no mercado secundário.

A carteira do Votorantim Securities Fundo de Investimento Imobiliário FII é constituída preponderantemente por Certificado de Recebíveis Imobiliários e pode ter suas cotas negociadas no mercado secundário.

O patrimônio do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo é constituído, preponderantemente, por uma sociedade de propósito específico, cujo objeto consiste no desenvolvimento do projeto imobiliário denominado Reserva Raposo em São Paulo. O fundo é fechado, não existe liquidez e possuem cotas negociadas na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão.

b. Letras de crédito imobiliário - Nível 2

Em virtude da inexistência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, as LCIs foram atualizadas pela variação de seus respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel. Os valores de mercado foram apurados considerando as análises periódicas do Comitê de Valuation que considera o risco de crédito dos emissores.

Em 31 de dezembro de 2019 não há aplicações em Letras de Crédito Imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2018, o valor das Letras de Crédito Imobiliários é de R\$ 12.645. A composição dos títulos está detalhada a seguir:

Emissor	Quantidade	Valor Justo	Faixas de vencimento	
			Até 365 dias	Acima de 365 dias
Caixa Econômica Federal	1	12.645	12.645	-
Total	1	12.645	12.645	-

c. Certificados de recebíveis imobiliários - Nível 3

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 risco de crédito das operações, 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.

Em 31 de dezembro de 2019, o valor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários é de R\$ 52.988 (R\$ 140.408 em 2018). A composição dos títulos está detalhada a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário
Votorantim Securities
III Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019

Código Ativo	Risco Final	Posição Atual (liquida)	Indexador	Taxa/Spreed (a.a)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissora	Tipo de Lastro	Principais Garantias	Até 365 dias	Acima de 365 dias
16G0606929	BM Empreendimentos e Participações SPE S.A	9.388	CDI +	5%	14/07/2016	03/03/2020	76ª	1ª	Não Tem	True Securitizadora S.A.	Debênture	- AF do imóvel e AF das ações da BM	9.388	0
14F0679871	Reserva Raposo Empreendimentos S.A.	22.101	CDI +	3%	27/06/2014	20/06/2023	7ª	1ª	Não Tem	Gaia Securitizadora	CCI	(i) a Alienação Fiduciária de Ações da Devedora; (ii) a Alienação Fiduciária das Quotas da Inpar; (iii) a Alienação Fiduciária de Ações da NS; (iv) o Penhor de Quotas do FIP; (v) a Alienação Fiduciária de Quotas do FIP; (vi) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (vii) a Fiança	-	22.101
16L0089814	Berrini Commercial Properties LLC	527	CDI +	2%	09/12/2016	28/11/2031	380ª	1ª	Não Tem	Brazilian Securities	CCI	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI, penhor, coobrigação, regime fiduciário	-	527
17G0839884	BR Properties S.A.	12.470	CDI +	2%	14/07/2017	17/07/2029	98ª	1ª	Não Tem	Apice Securitizadora	Debênture	Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Recebíveis	-	12.470
18F0924515	Pulverizado	2.503	CDI +	1%	20/06/2018	20/04/2025	109ª	4ª	Não Tem	Gaia Securitizadora	CCI	As Alienações Fiduciárias.	-	2.503
18F0879293	Unilever Brasil Ltda / Glp D Participações Ltda.	175	CDI +	1%	28/06/2018	12/07/2027	108ª	4ª	Não Tem	Gaia Securitizadora	CCI	- Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Cotas	-	175
12G0003736	Odebrecht Realizações Imobiliárias E Participações S.A	-	% CDI	115%	03/07/2012	28/12/2020	183ª	2ª	Não Tem	CIBRASEC	CCI	- Clean	-	-
13L0019369	BKO Desenvolvimento Imobiliário IV Ltda	-	IPCA	8%	06/12/2013	06/12/2022	11ª	1ª	Não Tem	True Securitizadora S.A.	CCI	- Regime fiduciário	-	-
												- Fundo reserva		
												- Cessão dos dividendos		
												- Alienação fiduciária		
												- Fiança e coobrigação		
15K0547253		560	CDI +	2%	06/11/2015	09/06/2022	70ª	1ª			CCI		-	560

Fundo de Investimento Imobiliário
Votorantim Securities
III Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019

	Alphaville Urbanismo S.A								Não Tem	True Securitizadora S.A.		-Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas representativas do capital social das SPEs Garantidoras, sendo elas: (i) Terras Alphaville Cabo Frio Empreendimentos Imobiliários Ltda e (ii) Terras Alpha SPE Senador Canedo Empreendimentos Imobiliários Ltda.;		
												- Cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade das SPEs Garantidoras		
19E0046871	Cardio Pulmonar	5.264	IPCA	8,35%	06/05/2019	10/11/2026	135 _a	1 ^a	Não tem	True Securitizadora	CCI	Alienação Fiduciária de cotas de Fundo de Investimento e Alienação Fiduciária de de Imóveis	-	5.264
Total geral		52.988											9.388	43.600

6 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo à razão de 0,70% ao ano, sendo provisionada diariamente e paga à administradora mensalmente.

A taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e cobrada mensalmente do Fundo no último dia do mês

A despesa correspondente, no montante de R\$ 1.377 (R\$ 1.452 em 2018) está apresentada nas demonstrações do resultado em "Receitas (despesas) operacionais - Taxa de administração".

7 Taxa de performance

A taxa de performance é calculada e apurada semestralmente com encerramento em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício, provisionada diariamente adotando-se o critério "pro-rata" dias úteis do ano em vigor e cobrada conforme parâmetros definidos no item Remuneração das cotas (Nota Explicativa nº 7) da seguinte forma:

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

A despesa correspondente, no montante de R\$ 15 (R\$ 1.586 em 2018), está apresentada nas demonstrações do resultado em "Receitas (despesas) operacionais - Taxa de performance e bônus".

8 Remuneração das cotas

A cada semestre findo em junho e dezembro de cada ano, serão incorporados diariamente ao valor da cota - exceto nos feriados nacionais e desde que o patrimônio do Fundo assim permita e após o pagamento ou provisionamento das despesas e encargos do Fundo previstos no regulamento - a título de distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo relativos ao dia útil imediatamente anterior, o valor equivalente à 100% do CDI ("Rentabilidade Alvo").

Após a incorporação dos rendimentos, o eventual "Excedente Financeiro" no período (assim considerado o montante financeiro relativo à valorização da carteira do Fundo que esteja disponível após o pagamento da remuneração das cotas) será provisionado da seguinte maneira:

- (i) 20% (vinte por cento) do excedente financeiro será provisionado como remuneração extra das cotas, sendo que 50% dessa provisão será incorporada de forma definitiva ao valor da cota semestralmente nos dias 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ou no dia útil imediatamente anterior. O saldo remanescente será incorporado ao valor da cota em até 5 (cinco) dias úteis anteriores ao término do prazo da cota.

- (ii) Toda parcela do excedente financeiro não provisionada às cotas será provisionada a títulos de Taxa de Performance devida a Administradora

A despesa correspondente no exercício foi de R\$ 13 (em 2018 houve receita de R\$ 60), está apresentada nas demonstrações do resultado em "Receitas (despesas) operacionais - Outras despesas e receitas operacionais".

9 Política de distribuição dos resultados

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos de rendimentos a distribuir aos cotistas.

De acordo com o Art.10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº01/2014, o Fundo deve distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo obteve resultado líquido financeiro de R\$10.321, os rendimentos declarados foram de R\$ 10.650 e foi realizado pagamento, a título de distribuição de rendimentos, de R\$ 13.611, sendo R\$10.650 referente ao exercício de 2019 e R\$ 2.961 referente ao exercício de 2018.

10 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2019 está composto por cotas 204.804 (204.804 cotas em 2018), com valor unitário de R\$ 650,21 (R\$ 1.00,25 em 2018), totalizando, respectivamente, R\$ 133.165 (R\$ 204.854 em 2018). As cotas do Fundo são representadas por uma única classe, com prazo de vencimento de um ano e rentabilidade alvo de 100% do CDI. No exercício findo houve amortização de cotas no valor de R\$ 72.575 (Não houve em 2018).

11 Rentabilidade

O valor da rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses foram os seguintes:

Informações referentes aos exercícios:	2019 (*)	2018 (*)
Rentabilidade do Fundo	(35,00)%	(1,82)%

(*) a Rentabilidade do fundo desconsiderando o efeito das amortizações e distribuição de rendimentos foi de 2,90% (3,46% em 2018).

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 Serviços de custódia, administração e gestão

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

14 Outras informações

a. Contrato de prestação de serviço de auditoria

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 KPMG 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.

b. Demandas judiciais

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

c. Transações com partes relacionadas

Foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a elas relacionadas no exercício conforme quadros abaixo:

Transação com parte relacionada	Total	Parte relacionada
Despesa com Taxa de Administração	R\$ 1.377	Administradora/Gestora
Despesa com Taxa de Performance	R\$ 15	Administradora/Gestora

15 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
Contador CRC 1SP26221/O-1