

---

# ***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 contábeis em***

***31 de dezembro de 2020***

***e relatório do auditor independente***



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

Aos Cotistas e à Administradora  
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 contábeis 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 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

### **Base para opinião**

---

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

### **Ênfases**

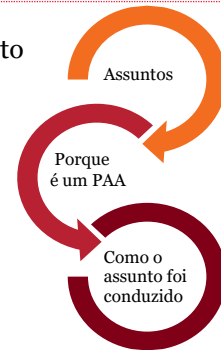
---

Conforme mencionado na Nota 21, a Assembleia Geral de Cotistas realizada em 8 de junho de 2020 deliberou a incorporação, por este Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities IV, com efetivação a partir do fechamento de 6 de agosto de 2020. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Conforme mencionado na Nota 22, a Assembleia Geral de Cotistas realizada em 1º de abril de 2021 deliberou a incorporação, deste Fundo, pelo Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities, com efetivação a partir do fechamento de 9 de abril de 2021. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

## Principais Assuntos de Auditoria

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



### Porque é um PAA

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

#### Mensuração e existência dos investimentos (Notas 3 e 4)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, os investimentos do Fundo são compostos, principalmente, por cotas de fundos de investimento imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários, classificados na categoria para negociação.

A mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, classificados para negociação, é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração, considerando dados de mercado observáveis.

A mensuração das cotas de fundos de investimento imobiliário listadas em bolsa de valores com mercado ativo e liquidez é obtida por meio de cotação de mercado. Adicionalmente, para as cotas de fundos de investimento imobiliário não listadas ou sem mercado ativo foram utilizados os valores das cotas disponibilizadas pelos administradores dos fundos investidos ou, quando julgado apropriado, por metodologia interna desenvolvida pela administração que considera dados de mercado observáveis.

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

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Para a mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários realizamos, em base de teste, o recálculo utilizando como base modelos que consideram dados de mercados observáveis.

Para as cotas de fundos de investimento imobiliário listadas em bolsa de valores com mercado ativo e liquidez, realizamos a precificação utilizando cotação de mercado. Para as cotas de fundos de investimento imobiliário não listadas ou sem mercado ativo, realizamos a precificação utilizando o valor da cota disponibilizado pelos administradores dos fundos investidos ou tendo como base a metodologia interna desenvolvida pela administradora que considera as premissas observáveis de mercado definidas pela administração.

Efetuamos testes quanto à existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações do órgão custodiante. Adicionalmente, para os certificados de recebíveis imobiliários verificamos, em base de teste, os termos de securitização desses investimentos.

Adicionalmente, obtivemos as demonstrações



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

### **Porque é um PAA**

consequente apuração do valor da cota, a mensuração e existência desses investimentos foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

---

### **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

financeiras auditadas mais recentes dos fundos investidos relevantes e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esses fundos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação no relatório do auditor ou alguma informação relevante que pudesse gerar impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

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

---

### **Outros assuntos – auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 29 de abril de 2020, sem ressalvas.

---

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

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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

---

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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, 16 de abril de 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', written over a faint circular stamp.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Edison Arisa Pereira', written over a faint circular stamp.

Edison Arisa Pereira  
Contador CRC 1SP127241/O-0

# 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)

## Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

| <b>Ativo</b>                                    | <b>2020</b>      | <b>%PL</b>    | <b>2019</b>    | <b>%PL</b>    |
|---|------------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                               |                  |               |                |               |
| Disponibilidades                                | 112              | 0,01          | -              | -             |
| <b>Títulos e valores mobiliários</b>            |                  |               |                |               |
| <b>Ativos de natureza não imobiliária</b>       | <b>70.777</b>    | <b>6,88</b>   | <b>41.315</b>  | <b>31,03</b>  |
| Cotas de fundos de investimento ICVM 555        | 70.777           | 6,88          | 41.315         | 31,03         |
| <b>Ativos de natureza imobiliária</b>           | <b>350.619</b>   | <b>34,07</b>  | <b>48.584</b>  | <b>36,48</b>  |
| Cotas de Fundos de Investimento em Participação | 22.874           | 2,22          | 216            | 0,16          |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário     | 166.155          | 16,15         | 38.980         | 29,27         |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários         | 161.590          | 15,70         | 9.388          | 7,05          |
| <b>Não Circulante</b>                           |                  |               |                |               |
| <b>Ativos de natureza imobiliária</b>           | <b>611.427</b>   | <b>59,43</b>  | <b>43.600</b>  | <b>32,74</b>  |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários         | 611.427          | 59,43         | 43.600         | 32,74         |
| <b>Outros valores a receber</b>                 | <b>92</b>        | <b>0,01</b>   | <b>31</b>      | <b>0,02</b>   |
| <b>Total do ativo</b>                           | <b>1.033.027</b> | <b>100,40</b> | <b>133.530</b> | <b>100,27</b> |
| <b>Passivo</b>                                  |                  |               |                |               |
| <b>Circulante</b>                               | <b>4.112</b>     | <b>0,40</b>   | <b>365</b>     | <b>0,27</b>   |
| Taxa de administração                           | 581              | 0,06          | 78             | 0,06          |
| Taxa de performance                             | 2.211            | 0,21          | 233            | 0,17          |
| Auditoria e custódia de títulos                 | 107              | 0,01          | 53             | 0,04          |
| Provisões e contas a pagar                      | 1.213            | 0,12          | 1              | 0,00          |
| <b>Total do passivo</b>                         | <b>4.112</b>     | <b>0,40</b>   | <b>365</b>     | <b>0,27</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                       |                  |               |                |               |
| Cotas integralizadas                            | 1.020.778        | 99,21         | 132.228        | 99,30         |
| Lucros acumulados                               | 8.137            | 0,79          | 937            | 0,70          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>              | <b>1.028.915</b> | <b>100,00</b> | <b>133.165</b> | <b>100,00</b> |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b> | <b>1.033.027</b> | <b>100,40</b> | <b>133.530</b> | <b>100,27</b> |

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

# 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 resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

|  | <u>2020</u>    | <u>2019</u>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>  |                |                |
| <b>Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários</b>                                   |                |                |
| Valorização/Desvalorização a preço de mercado, Apropriação de rendimentos e Resultado na venda | 19.511         | 8.733          |
| <b>Resultado com Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário/Participações</b>                 |                |                |
| Valorização/Desvalorização a preço de mercado  | 5.298          | 3.899          |
| <b>Resultado com Letras de Crédito Imobiliários</b>  |                |                |
| Resultado na venda   | -              | 217            |
| <b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                         | <u>24.809</u>  | <u>12.849</u>  |
| <b>Outros ativos financeiros</b>   |                |                |
| Resultado com cotas de fundos de investimento ICVM nº 555                                      | 2.231          | 343            |
| <b>Demais receitas/(despesas operacionais)</b>   |                |                |
| Taxa de administração  | (3.642)        | (1.377)        |
| Taxa de performance  | (2.110)        | (15)           |
| Despesa de auditoria e custódia  | (116)          | (208)          |
| Taxa de fiscalização da CVM  | (15)           | (36)           |
| Outras despesas e receitas operacionais  | 57             | (19)           |
|  | <u>(3.595)</u> | <u>(1.312)</u> |
| <b>Lucro líquido dos exercícios</b>  | <u>21.214</u>  | <u>11.537</u>  |

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



# 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 das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

*Em milhares de reais*

|   | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Lucros<br/>Acumulados</b> | <b>Total</b>     |
|---|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>           | <b>204.804</b>                  | <b>50</b>                    | <b>204.854</b>   |
| Amortização de cotas                              | (72.575)                        |                              | (72.575)         |
| Lucro líquido do exercício                        | -                               | 11.537                       | 11.537           |
| Distribuição dos rendimentos                      | -                               | (10.650)                     | (10.650)         |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>           | <b>132.229</b>                  | <b>937</b>                   | <b>133.166</b>   |
| Amortização de cotas                              | (21.972)                        |                              | (21.972)         |
| Emissão de cotas - Incorporação FII Securities IV | 910.521                         |                              | 910.521          |
| Lucro líquido do exercício                        |                                 | 21.214                       | 21.214           |
| Distribuição dos rendimentos                      |                                 | (14.014)                     | (14.014)         |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>           | <b>1.020.778</b>                | <b>8.137</b>                 | <b>1.028.915</b> |

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

# 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 dos fluxos de caixa

### Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

|   | <b>2020</b>     | <b>2019</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                           |                 |                 |
| Recebimento de juros/Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários | 72.934          | 25.460          |
| Compra e Venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários                    | (34.975)        | 70.663          |
| Aquisição de letras de créditos imobiliários                                | -               | 12.862          |
| Compra e Venda de cotas de fundos de investimento estruturados              | (1.386)         | 11.244          |
| Recebimento de rendimentos e amortizações de fundos estruturados            | 7.042           | 1.486           |
| Aplicação e Resgate de Cotas de Fundo de Investimento ICVM nº 555           | (4.448)         | (33.729)        |
| Pagamento de taxa de administração  | (3.575)         | (1.414)         |
| Pagamento de taxa de performance  | -               | (218)           |
| Pagamento de despesas com serviços técnicos especializados                  | -               | (244)           |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM                                       | (36)            | -               |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia                               | (187)           | -               |
| Outros recebimentos e pagamentos  | 729             | (28)            |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                            | <b>36.098</b>   | <b>86.082</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                       |                 |                 |
| Amortização de cotas  | (21.972)        | (72.575)        |
| Distribuição de rendimentos aos cotistas                                    | (14.014)        | (13.611)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                        | <b>(35.986)</b> | <b>(86.186)</b> |
| <b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                     | <b>112</b>      | <b>(105)</b>    |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios</b>               | <b>-</b>        | <b>105</b>      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios</b>                | <b>112</b>      | <b>-</b>        |
| <b>Transações que não envolveram caixa (evento de incorporação)</b>         |                 |                 |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários                        | 738.477         | -               |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário                    | 127.794         | -               |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento em participação                | 22.397          | -               |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento ICVM 555                       | 22.783          | -               |
| Outros valores a receber  | 1.611           | -               |
| Outros obrigações   | (2.541)         | -               |
| <b>Emissão de cotas - Incorporação FII Securities IV</b>                    | <b>910.521</b>  | <b>-</b>        |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

## **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III ("Fundo") iniciou suas atividades em 26 de outubro de 2011, constituído sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 15 de janeiro de 2010 e efetuado sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade, 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, na forma da legislação em vigor. Os Ativos-Alvo serão representados, principalmente, por:

- (I) Letras de crédito imobiliário - LCI;
- (II) Letras hipotecárias - LH;
- (III) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário - FII;
- (IV) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (V) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (VI) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (VII) Certificados de potencial adicional de construção;
- (VIII) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário 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
- (IX) Letras imobiliárias garantidas.

Não obstante os Ativos-Alvo acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos financeiros que sejam permitidos a fundos de investimento imobiliários de

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

acordo com a legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos cotistas pela Administradora.

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.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 7.

A gestão do Fundo é realizada pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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, da Gestora 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 utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

### **Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 16 de abril

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

de 2021.

### **3 Principais práticas contábeis**

#### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias ou que apresentem liquidez diária e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

#### **b. Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **(i) *Data de reconhecimento***

Todos os ativos 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.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento: Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

##### **(iv) *Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação***

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

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

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

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

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

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

**d. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

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

**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 3(b), 3(c) e 3(d) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Classificação dos instrumentos financeiros”, “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo” e “Demonstrativo do valor justo”.

**f. Demais ativos**

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base *pro rata dia* e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

**g. Demais passivos**

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata dia*.

**h. Apuração do resultado**

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

**4 Aplicações financeiras**

São representados por:

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

***Cotas de fundos de investimento – Instrução CVM nº 555***

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

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

|  | Valor justo   |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2020          | 2019          |
| <b>Fundos de Renda Fixa</b>  |               |               |
| BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento (a)   | 126           | 14.880        |
| BV Soberano Renda Referenciado DI Fixa Fundo de Investimento (b)                           | 45            | 14.124        |
| Fundo de Investimento Marítimo Renda Fixa - Crédito Privado (c)                            | 25.441        | -             |
| BV Institucional Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento (d)                      | 45.166        | -             |
| BV Federal RF Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (e) | -             | 12.312        |
| <b>Total</b>   | <b>70.777</b> | <b>41.316</b> |

- (a) O BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento é constituído sob a forma de condomínio aberto e tem como objetivo alocar 100% em ativos financeiros de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central e/ou operações compromissadas lastreadas nesses mesmos títulos. Os resgates das cotas são processados com base no valor da cota calculado a partir do patrimônio líquido do dia anterior, devidamente atualizado por um dia. O pagamento do resgate é efetuado no dia da solicitação.
- (b) O BV Soberano Renda Referenciado DI Fixa Fundo de Investimento é constituído sob a forma de condomínio aberto e tem como objetivo investir no mínimo 80% da carteira em títulos públicos federais, ativos com baixo risco de crédito do mercado doméstico ou externo, ou sintetizados via derivativos, com registro das câmaras de compensação. Os resgates das cotas são processados com base no valor da cota de abertura calculado a partir do patrimônio líquido do dia anterior, devidamente atualizado por um dia. O pagamento do resgate é efetuado na data de conversão de cotas.
- (c) O Fundo de Investimento Marítimo Renda Fixa - Crédito Privado é constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo superar, no longo prazo, a rentabilidade da taxa DI “over”, mediante aplicação de, no mínimo, 80% de seu patrimônio líquido nos ativos permitidos pela legislação vigente e que dão nome à classe, relacionados diretamente, ou sintetizados via derivativos, com a taxa de juros doméstica e ou índices de preço.
- (d) O BV Institucional Renda Fixa Crédito Privado Fundo de Investimento é constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem como objetivo superar, no médio/longo prazo, a rentabilidade da taxa DI “over”, mediante aplicação de, no mínimo, 80% de seu patrimônio líquido nos ativos permitidos pela legislação. Os resgates das cotas são processados com base no valor da cota de abertura calculado a partir do patrimônio líquido do dia anterior, devidamente atualizado por um dia. O pagamento do resgate é efetuado na data de conversão de cotas.
- (e) BV Federal RF Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, é constituído, preponderantemente por títulos públicos. Suas



**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

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

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 dos fundos investidos.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em "Outros ativos financeiros – Resultado com cotas de fundos de investimento ICVM nº 555".

**(ii) De natureza imobiliária**

**a. Cotas de fundos de investimento estruturados**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários e de fundos de investimento em participações que não são 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 dos fundos investidos.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que a Administradora analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, 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 a Administradora avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

Os rendimentos e as valorizações/desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de estruturados estão apresentadas na demonstração do resultado em "Resultado com Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário/Participações - Valorização/Desvalorização a preço de mercado".

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possuía os seguintes investimentos em cotas de fundos de investimento estruturados:

|   | Valor justo    |               |
|---|----------------|---------------|
|   | 2020           | 2019          |
| <b>Fundos de Investimento Imobiliário</b>   |                |               |
| Votorantim Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS - FII (a)                                  | 74.157         | 19.897        |
| Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII (b)                        | 42.007         | 12.678        |
| Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping (c)                                       | 49.990         | 6.405         |
| <b>Fundo de Investimento em Participações</b>   |                |               |
| Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo (d)  | 21.541         | 216           |
| Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (e) | 1.334          | -             |
| <b>Total</b>  | <b>189.029</b> | <b>39.196</b> |

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

- (a) O Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS – FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo que suas cotas estão admitidas à negociação no mercado regulamento administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas a distribuição de rendimentos e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos, preponderantemente pelo recebimento de renda decorrente do investimento direto ou indireto na construção e desenvolvimento do centro de distribuição a ser locado para o locatário.

Em 31 de dezembro de 2020, data demonstrações financeiras auditadas mais recentes, o fundo possuía investimento primordialmente em um terreno sobre o qual está sendo construído um centro de distribuição no formato *built to suit*, com contrato firmado com o locatário pelo prazo de 180 meses após a entrega da posse do centro de distribuição. A propriedade para investimento foi adquirida em 22 de dezembro de 2018 e está demonstrada pelo seu valor de custo acrescido das benfeitorias da construção durante o período de obras e, após encerrado esse período, pelo seu valor justo, conforme possibilidade e adequação de sua mensuração verificada pelo comitê de investimentos, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

Em 31 de dezembro de 2020, o investimento do Fundo em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário BII BTS – FII foi mensurado com base no valor da cota patrimonial divulgado pelo administrador do fundo investido.

- (b) O Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo que suas cotas estão admitidas à negociação no mercado regulamento administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O objetivo do fundo é proporcionar aos 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 diretos permitidos aos fundos de investimento imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2020, data demonstrações financeiras auditadas mais recentes, o fundo possuía investimento primordialmente em dezenove certificados de recebíveis imobiliários distintos, os quais foram atualizados pela variação de seus respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel e os valores justos foram apurados considerando as análises periódicas do fórum de valuation da administradora do fundo, que considera as garantias concedidas e a análise do risco de não execução dos empreendimentos imobiliários que lastreiam os CRIs, efetuada no contexto das perspectivas do mercado imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2020, o investimento do Fundo em cotas do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário – FII foi mensurado com base em metodologia interna desenvolvida pela administração, que considera dados de mercado observáveis.

- (c) O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping - FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo que suas cotas estão admitidas à negociação no mercado regulamento administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento, por meio da aquisição parcial ou total de imóveis, direitos reais sobre imóveis, incluindo ações, cotas de sociedades de propósito específico ou cotas de fundos de investimento imobiliários, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas pela Instrução CVM nº 472, com a finalidade da exploração comercial de empreendimentos imobiliários relacionados a

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

shopping centers e atividades correlatas, tais como, *strip malls*, *outlets* ou *power centers*.

Em 30 de junho de 2020, data das demonstrações financeiras auditadas mais recentes, o fundo possuía investimento primordialmente em três shoppings centers localizados em cidades distintas. As propriedades para investimento foram adquiridas em 30 de agosto de 2018 e estão demonstradas pelo seu valor de custo e, após encerrado esse período, pelo seu valor justo, conforme possibilidade e adequação de sua mensuração verificada pelo comitê de investimentos, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. O valor justo das propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados por empresa técnica especializada.

Em 31 de dezembro de 2020, o investimento do Fundo em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping - FII foi mensurado com base em metodologia interna desenvolvida pela administração, que considera dados de mercado observáveis.

- (d) O Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 anos, contados da data de início, correspondente à primeira integralização de suas cotas, ocorrida em 13 de abril de 2017, prorrogáveis, uma única vez, por mais 2 anos a critério do gestor. O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas a valorização do capital investido, a longo prazo, por meio do investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, abertas ou fechadas, cujo único objetivo seja o desenvolvimento (direto ou indireto) do projeto imobiliário denominado Reserva Raposo. A rentabilidade alvo do fundo será de IPCA acrescido de 14%.

Em 31 de dezembro de 2019, data demonstrações financeiras auditadas mais recentes, o fundo possuía investimento primordialmente em ações da Nova Raposo Empreendimento e Participações S.A., companhia fechada, responsável pelo projeto imobiliário denominado Reserva Raposo, que tem por objetivo ser um modelo de desenvolvimento urbano pautado no novo urbanismo e centrado em maior qualidade de vida e melhor qualidade dos espaços públicos. A administradora do fundo investido o classificou como entidade de investimento e o valor justo das ações de companhia de capital fechado está suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa técnica especializada

Em 31 de dezembro de 2020, o investimento do Fundo em cotas do Fundo de Investimento em Participações Nova Raposo foi mensurado com base no valor da cota patrimonial divulgado pelo administrador do fundo investido.

- (e) O Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia é constituído sob a forma de condomínio fechado, sem possibilidade de resgate das cotas que correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, destinado exclusivamente à participação de investidores qualificados, nos termos da art. 9 B da Instrução CVM nº. 578/16.

O objetivo do Fundo é buscar resultados positivos acumulados no longo prazo, concentrando seus investimentos na aquisição de ações, da Companhia Investida, participando do processo decisório da Companhia Investida, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, notadamente através da indicação de membros do Conselho de Administração e/ou membros da Diretoria da Companhia Investida que deverão, da mesma forma, atuar com efetiva influência na definição de sua

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

política estratégica e na sua gestão.

Em 31 de dezembro de 2020, o investimento do Fundo em cotas do Desenvolvimento Modular Santa Cruz Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia foi mensurado com base no valor da cota patrimonial divulgado pelo administrador do fundo investido.

O resultado apurado com cotas de fundos de investimento estruturados no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 5.298 (R\$ 3.899) e está registrado na Demonstração do Resultado na conta “Resultado com Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário/Participações - Valorização/Desvalorização a preço de mercado”.

***b. 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 da Administradora que considera as garantias concedidas e a análise do risco de não execução dos empreendimentos imobiliários que lastreiam os CRIs efetuada no contexto das perspectivas do mercado imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários é de R\$ 773.017 (R\$ 52.988 em 2019). A composição dos títulos está detalhada a seguir:

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

| Cód. ISIN  | Valor de Mercado em 31/12/2020 | Valor de Mercado em 31/12/2019 | Inde-xador | Taxa / Spread (a.a.) | Data de Emissão | Data de Vencimento | Série | Emis-são | Rating                                 | Emissora   | Tipo de Lastro  | Principais Garantias  |
|------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|----------------------|-----------------|--------------------|-------|----------|--|--|---|---|
| 16G0606929 | 104.964                        | 9.388                          | CDI +      | 4,75%                | 14/07/2016      | 30/12/2021         | 76ª   | 1ª       | Não avaliado                           | True Securitiza-dora S.A.                          | Debênture relacionada ao projeto imobiliário a ser desenvolvido em determinados imóveis   | (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e<br>(ii) Caução concedida pela devedora.   |
| 14F0679871 | 115.063                        | 22.101                         | CDI +      | 3,20%                | 27/06/2014      | 20/06/2023         | 1ª    | 7ª       | Não avaliado                           | Gaia Securitiza-dora                               | CCI relacionada a créditos imobiliários decorrente de debênture emitida pela Reserva Raposo Empreendimentos S.A.                              | (i) a Alienação Fiduciária de Ações da Devedora;<br>(ii) a Alienação Fiduciária das Quotas da Parque Raposo;<br>(iii) a Alienação Fiduciária de Quotas do FIP;<br>(iv) o Penhor de Quotas do FIP; e<br>(v) o Novo Contrato de Hipoteca de Imóvel. |
| 16L0089814 | 70.799                         | 527                            | CDI +      | 2,00%                | 09/12/2016      | 28/11/2031         | 380ª  | 1ª       | Não avaliado                           | Brazilian Securities                               | CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas  | (i) Alienação fiduciária de fração ideal de imóvel;<br>(ii) Cessão fiduciária;<br>(iii) Coobrigação;<br>(iv) Penhor; e<br>(v) Regime fiduciário.  |
| 18L1210133 | 55.514                         | -                              | CDI +      | 2,00%                | 17/12/2018      | 18/12/2030         | 30ª   | 1ª       | Não avaliado                           | Nova Securitiza-ção S.A.                           | CCI relacionada a créditos imobiliários relativos aos aluguéis mínimos oriundos de contratos de locação relacionados ao Shoppings Pátio Cianê | (i) Alienação Fiduciária de Ações;<br>(ii) Alienação Fiduciária de Imóvel;<br>(iii) Cessão Fiduciária; e<br>(iv) Fiança.  |
| 18F0879293 | 3.197                          | 175                            | CDI +      | 1,00%                | 28/06/2018      | 12/07/2027         | 108ª  | 4ª       | Não avaliado                           | Gaia Securitiza-dora                               | CCI relacionado a aluguel não residencial para o segmento logístico   | (i) Alienação fiduciária de imóvel sob condição suspensiva;<br>(ii) Fiança da cedente; e<br>(iii) Apólice de seguro em benefício dos titulares da CRI   |
| 18F0924515 | 20.845                         | 2.503                          | CDI +      | 1,20%                | 20/06/2018      | 20/04/2025         | 109ª  | 4ª       | Não avaliado                           | Gaia Securitiza-dora                               | CCI relacionado a venda de apartamentos   | (i) Alienação fiduciária de imóveis   |
| 14I0103933 | 4.481                          | -                              | IPCA       | 7,12%                | 19/09/2014      | 13/12/2023         | 8ª    | 1ª       | D(bra) pela Fitch Ratings Brasil Ltda. | TRX Securitiza-dora de Créditos Imobiliári-os S.A. | CCI relacionada a imóvel empreendimento imobiliário em construção sob medida para o uso de futuro locatário (Built to Suit/Retrofit)          | (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e<br>(ii) Fundo Reserva no valor de R\$ 431.559,60.  |

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

| Cód. ISIN  | Valor de Mercado em 31/12/2020 | Valor de Mercado em 31/12/2019 | Inde-xador | Taxa / Spread (a.a.) | Data de Emissão | Data de Vencimento | Série | Emis-são | Rating                    | Emissora                 | Tipo de Lastro   | Principais Garantias   |
|------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|----------------------|-----------------|--------------------|-------|----------|---------------------------|--------------------------|--|--|
| 18B0898471 | 1.603                          | -                              | CDI +      | 0,70%                | 28/02/2018      | 01/03/2023         | 26ª   | 1ª       | Ba2 / Aa2.br pela Moody's | Nova Securitiza-ção S.A. | CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas   | (i) Alienação fiduciária de imóveis; e<br>(ii) Cessão fiduciária.  |
| 15H0123003 | 15.064                         | -                              | IPCA       | 9,00%                | 12/08/2015      | 05/09/2028         | 56ª   | 1ª       | B pela Liberium Rating    | True Securitizadora S.A. | CCI relacionada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários   | (i) Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs detidas pela devedora em determinadas sociedades;<br>(ii) Alienação Fiduciária de Ações detidas pela devedora;<br>(iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da comercialização de unidades;<br>(iv) Coobrigação; e<br>(v) Cessão Fiduciária Fundo de Liquidez. |
| 15K0547253 | 258                            | 560                            | CDI +      | 2,00%                | 06/11/2015      | 09/06/2022         | 70ª   | 1ª       | Não avaliado              | True Securitizadora S.A. | CCI relacionada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários habitacionais   | (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e<br>(ii) Alienação Fiduciária de Quotas.<br>(ii) Alienação Fiduciária  |
| 10G0033154 | 11.725                         | -                              | IGP-DI +   | 7,95%                | 10/07/2010      | 10/05/2025         | 7ª    | 4ª       | AA+, pela Standard&Poors  | Gaia Securitizadora      | CCI relacionado a aluguel de shopping/ lojas   | (i) Alienação fiduciária de imóvel;<br>(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios;<br>(iii) Fundo de reserva;<br>(iv) Subordinação; e<br>(v) Regime fiduciário e patrimônio separado.  |
| 16I0994037 | 50.775                         | -                              | CDI +      | 1,20%                | 30/09/2016      | 13/10/2026         | 94ª   | 4ª       | Não avaliado              | Gaia Securitizadora      | CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas   | (i) Alienação fiduciária de cotas alienadas fiduciariamente; e<br>(ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios cedidos fiduciariamente.  |
| 17G0848381 | 7.226                          | -                              | CDI +      | 1,20%                | 06/07/2017      | 20/01/2023         | 102ª  | 4ª       | Não avaliado              | Gaia Securitizadora      | CCI relacionado à venda de apartamentos/casas pela Cyrela  | (i) Alienação fiduciária de imóveis  |
| 18I0295771 | 40.697                         | -                              | CDI +      | 1,75%                | 27/09/2018      | 29/09/2026         | 168ª  | 1ª       | Não avaliado              | True Securitizadora      | CCI relacionado a crédito imobiliário cedido para a Even para financiamento de construção imobiliária                                      | (i) Alienação fiduciária de imóveis  |
| 18L1179520 | 3.843                          | -                              | CDI +      | 1,35%                | 21/12/2018      | 28/01/2028         | 66ª   | 1ª       | Não avaliado              | Barigui Securitizadora   | CCI relacionado a crédito imobiliário cedido para a Log Commercial para financiamento de empreendimentos imobiliários para fins comerciais | Alienação Fiduciária de Imóvel, Contrato de Cessão Fiduciária e Conta Vinculada  |
| 19E0046871 | 85.905                         | 5.264                          | IPCA +     | 8,35%                | 06/05/2019      | 10/11/2026         | 135ª  | 1ª       | Não avaliado              | True Securitizadora      | CCI relacionado a aluguel não residencial para o segmento hospitalar   | (i) Alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento; e<br>(ii) Alienação fiduciária de imóveis.   |

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

| Cód. ISIN      | Valor de Mercado em 31/12/2020 | Valor de Mercado em 31/12/2019 | Inde-xador | Taxa / Spread (a.a.) | Data de Emissão | Data de Vencimento | Série | Emis-são | Rating                 | Emissora                   | Tipo de Lastro  | Principais Garantias   |
|----------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|----------------------|-----------------|--------------------|-------|----------|------------------------|----------------------------|---|--|
| 20B0929369     | 56.627                         | -                              | CDI +      | 4,75%                | 18/02/2020      | 30/12/2021         | 1ª    | 1ª       | Não tem                | True Securitizadora        | CCI   | (i) Caução; (ii) Alienação Fiduciária de 66 Suites; (iv) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis.  |
| 09L0003047     | 110                            | -                              | IGP-M +    | 8,75%                | 03/02/2009      | 03/11/2023         | 127ª  | 2ª       | Não avaliado           | CIBRASE C                  | CCI relacionada a empreendimentos imobiliários  | (i) Regime Fiduciário (ii) Alienação Fiduciária dos 37 imóveis objeto dos referidos contratos de compra e venda; (iii) Cessão Fiduciária; e (iv) Fiança    |
| 14I0096742     | 3.955                          | -                              | IGP-M+     | 9,50%                | 16/09/2014      | 30/08/2024         | 7ª    | 1ª       | B pela Liberum Ratings | ISEC Brasil Securitizadora | CCI relacionada a empreendimentos imobiliários  | (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Fundo de liquidez; (iii) a Coobrigação; (iv) Aval; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; e (vi) Regime Fiduciário. |
| 17G0839884     | 62.605                         | 12.470                         | CDI +      | 1,55%                | 14/07/2017      | 17/07/2029         | 98ª   | 1ª       | Não avaliado           | True Securitizadora S.A.   | CCI relacionada a aquisição de imóveis que compõem o Condomínio Centenário Plaza  | (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.  |
| 17L0716894     | 56.811                         | -                              | CDI +      | 1,60%                | 06/12/2017      | 06/12/2023         | 15ª   | 4ª       | Não avaliado           | ISEC Securitizadora        | Debênture relacionada a projeto de desenvolvimento imobiliário de empreendimentos comerciais  | (i) Regime Fiduciário; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do capital social de SPE; e (iv) Cessão Fiduciária de Créditos     |
| 11K0022147     | 950                            | -                              | IPCA +     | 10,50%               | 30/11/2011      | 04/11/2021         | 267ª  | 1ª       | Não avaliado           | Brazilian Securities       | CCI relacionada a empreendimentos comerciais / lajes corporativas   | (1) AF Imóveis; (2) Regime Fiduciário; (3) Coobrigação de 4 empresas para 1,44% dos créditos   |
| 13L0019369 (a) | -                              | -                              | CDI +      | 2,00%                | 06/12/2013      | 06/12/2022         | 11ª   | 1ª       | Não avaliado           | True Securitizadora S.A.   | CCI relacionada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais pela BKO Desenvolvimento Imobiliário Ltda.                                | (i) Alienação fiduciária de quotas; (ii) Aval; e (iii) Fundo de Reserva.   |
| 12G0003736 (b) | -                              | -                              | % CDI      | 115,00 %             | 03/07/2012      | 28/12/2020         | 183ª  | 2ª       | Não avaliado           | CIBRASE C                  | CCI relacionada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. | (i) Garantia fiduciária correspondente à alienação fiduciária de quotas.   |
| <b>Total</b>   | <b>773.017</b>                 | <b>52.988</b>                  |            |                      |                 |                    |       |          |                        |                            |   |  |

(a) A Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. realizada em 22 de outubro de 2019

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

deliberou, entre outros itens, pela não decretação do vencimento antecipado da Cédula de Crédito Bancária nº 002 e, por consequência, da amortização extraordinária dos CRI, bem como pela prorrogação do prazo de pagamento de determinadas parcelas de amortização e juros da CCB e, por consequência, dos CRI, sendo certo que o não pagamento pela devedora nas referidas datas caracterizará um novo evento de vencimento antecipado.

A Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. (“Emissora”) realizada em 5 de março de 2020 deliberou, entre outros itens, pela decretação do vencimento da Cédula de Crédito Bancário nº 002 e, por consequência, da amortização extraordinária dos CRI, conforme disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.3 do termo de securitização diante (i.a) da ocorrência do evento de vencimento antecipado estabelecido no item “v”, da Cláusula 7.1, da CCB, qual seja, o não pagamento por parte da devedora das parcelas de amortização e juros da CCB e, por consequência, dos CRI, vencidas desde outubro de 2019 (inclusive) até fevereiro de 2020 (inclusive), sendo certo que tal obrigação pecuniária se encontra prevista na Cláusula 5.1, da CCB (Descumprimento Pecuniário); e (i.b) do não cumprimento, pela devedora, das condições de renegociação definidas e descritas na assembleia de titulares dos CRI da emissão realizada em 16 de maio de 2019.

A referida assembleia mencionada acima aprovou, ainda, a contratação de assessor legal, para excussão judicial das garantias, constituídas no âmbito da emissão, diante dos descumprimentos supracitados por parte da devedora.

Em 15 de junho de 2020 foi executado na 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo, o processo nº 1036766-31, em que tem como exequente a True Securitizadora e Executados a BKO Desenvolvimento Imobiliário IV Ltda., BKO Participações S.A., Joe Yaqub Khzouz; e Mario Francisco Giangrande, sendo que o objetivo é a Execução de débitos no valor total de R\$ 31.959 (trinta e um milhões, novecentos e cinquenta e nove mil), na data-base de 27.3.2020, referentes a emissões de CCB e CCI para a captação de crédito no mercado de capitais, a fim de viabilizar a consecução de empreendimentos imobiliários por parte dos Executados.

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo possuía uma provisão de 100% do seu valor. A Administradora avalia o ativo periodicamente via fórum executivo de precificação os ativos imobiliários, sendo que nessa análise é verificada a necessidade da constituição de provisões.

- (b) A Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª série da 2ª emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização realizada em 12 de fevereiro de 2020 deliberou, entre outros assuntos, sobre a aprovação ou não da proposta a ser apresentada pela OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. para quitação integral dos CRI até 28 de fevereiro de 2020. Os titulares de CRI deliberaram pela suspensão da totalidade dos itens da ordem do dia, os quais serão reabertos em 16 de março de 2020, ficando certo que até a referida data da reabertura os investidores titulares de CRI se comprometem a não declararem o vencimento antecipado dos CRI.

A Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª série da 2ª emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização (“Emissora”) deliberou,



**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

entre outros itens, pela aprovação da proposta de dação em pagamento de 38 (trinta e oito) unidades imobiliárias de propriedade de Hangar Empresarial Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.015.199/0001-00 (“Hangar”), no valor de R\$ 15.011.117,19 (quinze milhões, onze mil, cento e dezessete reais e dezenove centavos), nos termos do anexo I da proposta apresentada pela OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.917.143/0001-16 (“Devedora”) à Emissora em 01 de abril de 2020, datada de 30 de março de 2020 (“Nova Proposta”), observado que o ônus existente nos imóveis, pertinentes a IPTU e condomínio, incluindo juros, multa e despesas processuais, até a data da lavratura da escritura de dação em pagamento serão atribuídas da seguinte forma: os titulares dos CRI arcarão com o valor de R\$ 1.089.132,81 (um milhão, oitenta e nove mil, cento e trinta e dois reais e oitenta e um centavos) e a Devedora custeará com todo o saldo devedor integral excedente relacionados as despesas dos imóveis. Ficando certo que eventuais despesas processuais que não estejam definidas até a data da lavratura da escritura de dação em pagamento serão arbitradas de comum acordo entre a Devedora e os titulares dos CRI. O valor de responsabilidade da Devedora relacionado as despesas dos imóveis deverá ser pago à vista, através de transferência eletrônica para crédito em favor da Emissora, no ato da lavratura da dação em pagamento. A lavratura da escritura de dação em pagamento, bem como a compensação da transferência eletrônica em favor da Emissora, nos termos estabelecidos nessa assembleia, resultará na quitação integral das obrigações da Devedora. Com relação aos valores que será arcado pelos titulares dos CRI, no importe de R\$ R\$ 1.089.132,81 (um milhão, oitenta e nove mil, cento e trinta e dois reais e oitenta e um centavos), a Emissora convocará oportunamente, uma nova assembleia dos titulares dos CRI para deliberação a respeito.

A referida assembleia mencionada acima aprovou, ainda, que seja realizada a liquidação do patrimônio separado após a venda dos imóveis, considerando a Nova Proposta aprovada, com o encerramento da emissão.

Em 1º de julho de 2020 foi elaborado o relatório de *due diligence* por solicitação da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização com finalidade exclusiva de aferir a existência de questões que possam comprometer a segurança jurídica na aquisição de unidades integrantes de um empreendimento imobiliários, sendo que as referidas unidades foram objetos de dação em pagamento para a quitação de financiamento imobiliário contraído em 2012, pela OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A., e que lastreou a 183ª Série da 2ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Cibrasec, emitidos em 03 de julho de 2012.

Em 31 de dezembro de 2020, o ativo possuía uma provisão de 100% do seu valor. A Administradora avalia o ativo periodicamente via fórum executivo de precificação os ativos imobiliários, sendo que nessa análise é verificado a necessidade da constituição de provisões.

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustadas ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pela Administradora, que considera premissas de mercado.

A Administradora avalia periodicamente via fórum executivo de precificação os ativos imobiliários, sendo que nessa análise é verificado a necessidade da constituição de provisões

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

para os Fundos, sendo que as CRIs detidas pelo Fundo estão sendo apresentadas de forma líquida, já considerando os efeitos de possíveis provisões.

O resultado apurado com CRI no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 19.511 (R\$ 8.733 em 2019) e está registrado na Demonstração do Resultado na conta “Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários – Valorização/Desvalorização a preço de mercado e Apropriação de rendimentos”.

## **5 Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros, letras de crédito imobiliário e os certificados de recebíveis imobiliários e cotas dos fundos de investimento imobiliário mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b>   | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>     |
|--|----------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>Ativos de natureza não imobiliária</b>                      |                |                  |                |                  |
| Fundos de Investimento ICVM nº 555                             | -              | 70.777           | -              | 70.777           |
| <b>Ativos de natureza imobiliária</b>                          |                |                  |                |                  |
| Cotas de fundos de investimento em participação                | -              | 22.974           | -              | 22.974           |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários                   | -              | 166.155          | -              | 166.155          |
| Certificados de recebíveis imobiliários                        | -              | 773.017          | -              | 773.017          |
| <b>Total</b>   | -              | <b>1.032.823</b> | -              | <b>1.032.823</b> |

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos de natureza não imobiliária</b>                      |                |                |                |                |
| Fundos de Investimento ICVM nº 555                             | -              | 41.315         | -              | 41.315         |
| <b>Ativos de natureza imobiliária</b>                          |                |                |                |                |
| Cotas de fundos de investimento em participação                | -              | 216            | -              | 216            |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários                   | -              | 38.980         | -              | 38.980         |
| Certificados de recebíveis imobiliários                        | -              | 52.988         | -              | 52.988         |
| <b>Total</b>   | <b>-</b>       | <b>133.499</b> | <b>-</b>       | <b>133.499</b> |

## **6 Instrumentos financeiros derivativos**

É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como o Fundo não possui qualquer posição com derivativos em aberto em 31 de dezembro de 2020.

## **7 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 se pode incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

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,

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

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 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.

**8 Rentabilidade do Fundo**

| <b>Período</b>                            | <b>Patrimônio líquido médio</b> | <b>Valor patrimonial da cota (em R\$)</b> | <b>Rentabilidade do Fundo (%) (*)</b> |
|---|---------------------------------|---|---------------------------------------|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 | 733.099                         | 100,63                                    | (10,04)                               |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 | 133.165                         | 650,21                                    | 2,90                                  |

(\*) A rentabilidade foi calculada desconsiderando os efeitos das distribuições.

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

**9 Política de distribuição dos resultados**

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

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.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do Fundo, do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

Farão jus aos resultados do Fundo os investidores titulares de cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao do pagamento dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante responsável pela escrituração das cotas.

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. A demonstração da base de cálculo da distribuição do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é a seguinte:

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| <b>Distribuição de rendimentos</b>  | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
| Lucro líquido dos exercícios  | 21.214        | 11.537        |
| Receitas/despesas (não pagas/não recebidas)   | (7.080)       | (365)         |
|   | <b>14.134</b> | <b>11.172</b> |
| <b>Lucro Base caixa - Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>   |               |               |
| <b>Rendimentos distribuídos</b>   | <b>14.014</b> | <b>10.650</b> |
| <b>Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)</b> | <b>99%</b>    | <b>95%</b>    |

Os valores médios dos rendimentos pagos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

| <b>Data</b>                               | <b>Rendimentos distribuídos</b> | <b>Quantidade média de cotas</b> | <b>Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)</b> |
|---|---------------------------------|----------------------------------|--|
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 | 14.014                          | 4.276.741                        | 3,28   |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 | 10.650                          | 204.854                          | 51,99  |

Conforme descrito na Nota 21, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve desdobramento de cotas do Fundo na razão de 5,38628025 cotas (538,628025%).

## **10 Patrimônio líquido**

O patrimônio líquido do Fundo é calculando diariamente somando-se o valor de mercado

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

de todos os ativos da carteira de investimentos do Fundo, subtraído de todas as despesas, provisões e diferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à taxa de administração e taxa de performance.

***Cotas do Fundo***

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e terão a forma nominativa e escritural. Cada cota corresponde a um voto nas assembleias do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 10.224.963 (204.804 em 2019) cotas, com valor unitário de R\$ 100,63 (R\$ 650,21 em 2019) das cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve emissão de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, houve amortização de cotas no montante de R\$ 21.972 (R\$ 72.575 em 2019).

## **11 Taxa de administração**

O Administrador receberá, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração anual fixa de 0,7% a.a. (sete décimos por cento ao ano) ao ano 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 2020, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 3.642 (R\$ 1.377 em 2019) e está apresentada na Demonstração do Resultado em “Demais receitas/(despesas operacionais) – Taxa de administração”.

Não é cobrada taxa de ingresso e saída dos subscritores das cotas do Fundo.

## **12 Taxa de performance**

O Administrador receberá, pelo desempenho do Fundo, taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor que exceder o rendimento de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI over extra grupo de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano (“Taxa DI”), acumulada no período de apuração semestral.

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

A taxa de performance será calculada e paga ao Administrador semestralmente em julho e janeiro de cada ano, bem como na efetiva liquidação das cotas, e considerando o seguinte:

- I. O período de apuração da taxa de performance será semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. As taxas serão provisionadas diariamente adotando-se o critério “pro rata” dias úteis do ano em vigor e cobradas, semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Até 7 de junho de 2020, o critério de cobrança de taxa de performance era o seguinte:

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, da seguinte forma:

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 2.110 (R\$ 15 em 2019) e está apresentada na Demonstração do Resultado em “Demais receitas/(despesas operacionais) – Taxa de performance”.

### **13 Encargos e despesas debitadas ao Fundo**

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício de R\$ 493.385 (R\$ 195.843 em 2019) são os seguintes:

| <b>Período</b>                            | <b>Taxa de administração</b> |          | <b>Outras despesas</b> |          |
|---|------------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | <b>R\$ mil</b>               | <b>%</b> | <b>R\$ mil</b>         | <b>%</b> |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 | 3.642                        | 0,74     | 2.241                  | 0,45     |
| Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 | 1.377                        | 0,70     | 278                    | 0,14     |

### **14 Partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

**Despesas com partes relacionadas**

| <b>Despesa</b>        | <b>Saldo</b> | <b>Instituição</b>                            | <b>Relacionament<br/>o</b> |
|-----------------------|--------------|---|----------------------------|
| Taxa de administração | 3.642        | Votorantim Asset Management<br>D.T.V.M. Ltda. | Administradora/<br>Gestora |
| Taxa de performance   | 2.110        | Votorantim Asset Management<br>D.T.V.M. Ltda. | Administradora/<br>Gestora |
| <b>Total</b>          | <b>5.752</b> |   |                            |

## **15 Política de divulgação**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

## **16 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 nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

## **17 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.

## **18 Outros serviços prestados pelo auditor**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM),



**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, 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.

## **19 Demandas judiciais**

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

## **20 Alterações estatutárias**

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 8 de junho de 2020, aprovou as seguintes matérias:

- I) Alteração da metodologia de apuração da taxa de performance, bem como as alterações ao regulamento para refletir tal modificação;
- II) Aprovar a mudança dos prazos de cotas dos Fundos para indeterminado, bem como as alterações ao regulamento para refletir tal modificação;
- III) Aprovar a incorporação, pelo Fundo, do Fundo de Investimento Imobiliário Securities IV e desdobramento das cotas, a ser realizado em data futura a ser comunicado pela administradora em Fato Relevante; e
- IV) Promover ajustes redacionais no regulamento para realizar outras modificações – além daquelas já previstas nas matérias deliberadas acima, conforme o caso – que não importam em alteração de sua política de investimento, de acordo com as propostas de minutas de regulamento disponibilizadas no endereço eletrônico da Administradora.

## **21 Outras informações**

### ***COVID-19***

O Fato Relevante publicado pela Administradora em 3 de junho de 2020 informou que, devido às mudanças no cenário econômico atual em razão da pandemia de COVID-19, a Administradora realizou uma análise dos possíveis impactos econômicos nos ativos de crédito da carteira do Fundo e deliberou pela realização de um provisionamento de R\$ 946.548,00 (novecentos e quarenta e seis mil e quinhentos e quarenta e oito reais), o que ocasionou uma redução de 0,2355% no patrimônio líquido do Fundo nessa data.

Desde o início de março 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

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

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

trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora concluíram que não há impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 6 de agosto de 2020 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.

***Evento de incorporação***

O Fato Relevante publicado pela Administradora em 6 de agosto de 2020, posteriormente retificado pelo Fato Relevante publicado pela Administradora em 21 de outubro de 2020, comunicou que a incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities IV (“FII Securities IV”), bem como o desdobramento das cotas deste, conforme deliberado pelas assembleias gerais extraordinárias de cotistas dos fundos realizadas no dia 8 de junho de 2020, ocorreram em 6 de agosto de 2020.

Em decorrência da incorporação acima referida, ocorreu a extinção do FII Securities IV e versão da totalidade de seus ativos e passivos para o Fundo, o qual sucedeu o FII Securities IV em todos os seus direitos e obrigações, na forma da lei, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. A relação de troca nesta incorporação foi de 0,223976527 cotas do Fundo para cada 1 cota do FII Securities IV, tendo como base a cota de abertura do dia 6 de agosto de 2020.

Após a incorporação, o FII Securities III realizou o desmembramento de suas cotas em uma razão de 538,628025% mantendo o total de 10.225.209,46290 cotas. Adicionalmente efetuamos o resgate da fração de cada investidor no total de 246,4629 cotas liquidadas nesta data para cada investidor.

Desta forma, o total de cotas do FII Securities III passou a ser de 10.224.963 cotas.

Em 6 de agosto de 2020, a totalidade do patrimônio líquido do FII Securities IV era de R\$ 912.205, representado por 1.383.630 cotas a R\$ 659,28 cada. Na data da incorporação, o FII Securities IV possuía os seguintes saldos contábeis:

| <b>Ativos / Passivos</b>      | <b>Valor</b> |
|-------------------------------|--------------|
| Títulos e Valores Mobiliários | R\$ 911.451  |
| Outros Ativos                 | R\$ 1.611    |
| Outras Obrigações             | R\$ 857      |

Em 6 de agosto de 2020, após a incorporação e split das cotas, conforme mencionado acima, o Fundo vendeu as frações das cotas para a Administradora, que reconheceu como despesas, para enquadrar o Fundo para listagem na B3.

## **22 Eventos subsequentes**

Conforme fato relevante de 15 de março de 2021, a Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição gestora e

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

administradora dos fundos Fundo de Investimento Imobiliário Securities, e do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III, comunica que o Banco Votorantim S.A. divulgou, nesta data, comunicado ao mercado informando que, no âmbito da oferta pública voluntária de aquisição da totalidade das cotas de emissão dos Fundos (“OPAC”), foi autorizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), em 12 de março de 2021, a realização do leilão da OPAC no sistema eletrônico de negociação da B3, nos termos do Edital da OPAC protocolado.

Considerando a aprovação mencionada acima, o Banco BV comunicou que iniciou, nesta data, por meio da disponibilização do Edital da OPAC, a oferta pública voluntária de aquisição da totalidade das cotas dos Fundos, com o leilão programado para ocorrer em 15 de abril de 2021.

Conforme previamente informado, a aprovação pelo Banco BV da realização da OPAC de forma voluntária e espontânea, especificamente para os Fundos, sem qualquer extensão a outros fundos administrados pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda, tem a finalidade de propiciar alternativa de liquidez aos clientes, especialmente em razão dos efeitos adversos e extraordinários decorrentes da pandemia de Covid-19.

Em Resumo da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por Consulta Formal em 1º de abril de 2021, foi aprovada ) a incorporação do Fundo pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SECURITIES, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 10.347.505/0001-80 (“Fundo Incorporador”), também administrado pela Administradora (“Incorporação”), ficando tal aprovação condicionada, de maneira suspensiva, aos eventos descritos abaixo, a ocorrer previamente à liquidação da Oferta Pública para Aquisição de Cotas (“OPAC”), a ser realizada pelo Banco Votorantim S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.588.111/0001-03 (“BV”); (i.b) em ato subsequente à liquidação da OPAC e ao prazo para aquisição superveniente das cotas do Fundo Incorporador na forma do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 (“Manual”), editado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), a cisão desproporcional do Fundo Incorporador, sendo vertida a parcela cindida correspondente à participação do BV no Fundo Incorporador ao Fundo de Investimento Imobiliário Primazia, fundo de investimento imobiliário, em estágio préoperacional, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.368.564/0001-38, também administrado pela Administradora (“Fundo Cindido”), conforme abaixo detalhado, de maneira que o BV se torne o único cotista do Fundo Cindido e os demais Cotistas, que não alienarem suas cotas no âmbito da OPAC, terão participação apenas no Fundo Incorporador, ficando tal aprovação condicionada, de maneira suspensiva, aos eventos descritos abaixo (“Cisão”).

Conforme fato relevante publicado em 1º de abril de 2021, a Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição gestora e administradora dos fundos Fundo de Investimento Imobiliário Securities e do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III, comunica que foi aprovada, nesta data, em Assembleias Gerais Extraordinárias, realizadas por meio de consulta formal, dos cotistas de cada um dos Fundos, (i) a incorporação do Fundo Securities III pelo Fundo Securities (“Incorporação”); e (ii) a cisão desproporcional do passivo do

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
Em milhares de reais (exceto quando indicado)**

---

Fundo Securities, que será implementada ato subsequente à liquidação da OPAC (conforme abaixo definido) e ao prazo para as aquisições supervenientes (conforme definido no inciso X do item 6.5.4 do de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ou “B3”), com um outro fundo de investimento imobiliário (“Fundo Cindido”) para o qual serão vertidos determinados ativos de forma proporcional à participação do Banco Votorantim S.A. (“Banco BV”) no Fundo Securities, de maneira que o Banco BV se torne o único cotista do Fundo Cindido e os demais cotistas, que não alienarem suas cotas no âmbito da OPAC, terão participação apenas no Fundo Securities (“Cisão” e “Reorganização”, respectivamente). A conversão das cotas do Fundo Securities III em cotas do Fundo Securities será efetivada em 09 de abril de 2021, utilizadas a mesma data base para as relações de troca e os cotistas serão oportunamente informados. A aprovação da Reorganização constituía condição para a realização, pelo Banco BV, da oferta pública voluntária de aquisição da totalidade das cotas de emissão dos Fundos (“OPAC”), a qual foi autorizada pela B3, em 12 de março de 2021. Dessa maneira, quando da efetivação da Incorporação já aprovada, restará cumprida a condição para que Banco BV proceda à realização do leilão da OPAC no sistema eletrônico de negociação da B3, de modo que os cotistas de ambos os Fundos poderão participar já relativamente à sua participação no Fundo Securities (os cotistas do Fundo Securities III em relação as cotas que lhe serão conferidas do Fundo Securities em função da Incorporação), nos termos do Edital da OPAC.

Conforme fato relevante publicado em 9 de abril de 2021, a Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição gestora e administradora dos fundos Fundo de Investimento Imobiliário Securities e do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III, comunica que, conforme fato relevante divulgado no dia 1º de abril de 2021, que informou a respeito da deliberação aprovada pelos cotistas acerca da incorporação do FII Securities III pelo FII Securities, vem dar conhecimento ao mercado de que a referida incorporação ocorreu no dia 9 de abril de 2021 (“Incorporação”). Em decorrência da Incorporação, o FII Securities III foi extinto, sendo que a totalidade de seus ativos e passivos foram vertidos para o FII Securities, de modo que o FII Securities sucedeu juridicamente o FII Securities III em todos os seus direitos e obrigações sem qualquer [solução de continuidade] e/ou interrupção. A razão de troca na Incorporação foi de 1,03244892 cota do FII Securities para cada 1 cota do FII Securities III, tendo como data-base o valor da cota calculada no dia 9 de abril de 2021. A fim de assegurar que não haja diferença entre o valor patrimonial dos Fundos e o valor de venda das cotas no âmbito da oferta pública de aquisição de cotas (“OPAC”), a BV Asset distribuirá a 100% (cem por cento) dos rendimentos que excederem o valor de compra por meio da OPAC. Devido a eventos extraordinários de incorporação e o leilão da OPAC, a operacionalização dessa distribuição ocorrerá em 3 (três) etapas, sendo elas:

1. Distribuição regular mensal com data-base de 31 de março de 2021: Os rendimentos foram calculados subtraindo-se o Valor da Cota de Compra da OPAC do Valor das Cota Patrimonial de 31 de março de 2021 o que rendeu R\$0,23 para as cotas do Securities e R\$0,17 para as cotas do Securities III.
2. Distribuição extraordinária com data-base de 8 de abril de 2021, pré-incorporação do FII Securities III pelo Fundo Securities: Os rendimentos foram calculados subtraindo-se o “Valor da Cota de Compra” no âmbito da OPAC do “Valor das Cota Patrimonial” de 8 de

**Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities III  
(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda.)**

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras referentes aos  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

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

---

abril de 2021, o que rendeu R\$ 0,13178 para as cotas de emissão do FII Securities e R\$0,1075 para as cotas do FII Securities III.

3. Distribuição extraordinária com data-base de 14 de abril de 2021, pré-leilão da OPAC. Os rendimentos serão calculados subtraindo-se o “Valor da Cota de Compra” no âmbito da OPAC do “Valor das Cota Patrimonial” de 14 de abril de 2021. O valor a ser distribuído será divulgado na base da Comissão de Valores Mobiliários – CVM em 14 de abril de 2021.

\* \* \*

Alexandre Zimath  
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira  
Contador CRC 1SP337647/O-4