
*Votorantim Securities
Master Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII*

*(CNPJ nº 17.870.926/0001-30)
(Administrado por Votorantim Asset Management
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018
e relatório do auditor independente*

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Votorantim Securities Master Fundo de
Investimento Imobiliário - FII
(Administrado por Votorantim Asset Management
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

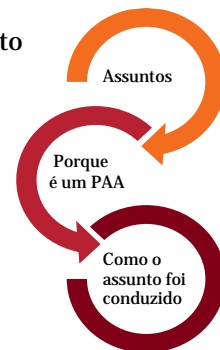
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2018, e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente pela Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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





Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado por Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Existência e valorização dos investimentos (Notas 3 e 4)

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em cotas de fundo de investimento regulado pela ICVM nº 555 e em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs").

A Administradora do Fundo utiliza os extratos do fundo investido para confirmação da existência e valorização dos investimentos em cotas desse fundo. Para os CRIs, a existência é assegurada por meio de conciliações com as informações dos órgãos custodiantes.

Adicionalmente, para os CRIs avaliados ao valor justo, a Administradora, periodicamente, analisa as garantias concedidas e o risco de não execução dos empreendimentos imobiliários no contexto das perspectivas do mercado imobiliário.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota, a existência e a valorização foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o entendimento dos principais processos e da metodologia utilizados para existência e valorização dos investimentos.

Realizamos o confronto, na data base, dos valores utilizados para valorização das cotas do fundo com fontes externas. Adicionalmente, obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras mais recentes do fundo investido e, quando considerado apropriado, também do fundo investido por esse fundo. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Para os CRIs, em base amostral, avaliamos a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela Administração do Fundo no processo de avaliação do valor justo, considerando os dados de mercado quando aplicável, a evidência de existência de fatores de impairment, bem como reperformamos os cálculos aplicáveis.

Os nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a existência e a valorização desses investimentos do Fundo.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente pela Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua



Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado por Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



Votorantim Securities Master Fundo de
Investimento Imobiliário - FII
(Administrado por Votorantim Asset Management
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 Administração, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, se constitui no principal assunto de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 28 de março de 2019

A large, stylized handwritten signature in blue ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink that reads 'Luiz Antonio Fossa'.

Luiz Antonio Fossa
Contador CRC 1SP196161/O-8

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

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

Balanco Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

Ativo	2018	%PL
Circulante		
Disponibilidades	24	0,03
Títulos e valores mobiliários	48.831	60,48
Fundos de Investimento ICVM nº 555	48.831	60,48
De natureza imobiliária	31.988	39,62
Letras de Crédito Imobiliário	4.379	5,42
Certificados de Recebíveis Imobiliários	27.609	34,19
Total do ativo	80.843	100,12
Passivo		
Circulante	98	0,12
Auditoria e Custódia	34	0,04
Taxa de administração	64	0,08
Total do passivo	98	0,12
Patrimônio líquido		
Cotas integralizadas	82.791	102,53
Rendimentos distribuídos	(943)	(1,17)
Lucros/Prejuízos Acumulados	(1.103)	(1,37)
	80.745	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	80.843	100,12

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração do resultado

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

2018

Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários

Valorização/Desvalorização a preço de mercado	(125)
Receita de juros e Apropriação de rendimentos	620
Receita de Distribuição	126

Pagamento de taxa de distribuição

Resultado com Letras de Crédito Imobiliários

Valorização/Desvalorização a preço de mercado	(292)
Receita de juros e apropriação de rendimentos	341

Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária

670

Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Resultado com cotas de fundos de investimento	1.395
---	-------

Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária

1.395

Despesas operacionais

Taxa de administração	(371)
Despesa de auditoria e custódia	(72)
Taxa de fiscalização	(325)
Despesa com publicações e cartório	(7)
Despesa com taxa distribuição	(1.639)
Despesa com consultoria jurídica	(528)
Despesas Administrativas	(226)

(3.168)

Resultado líquido do período

(1.103)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração das mutações do patrimonio líquido

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas	Prejuízos Acumulados	Total
Integralização de cotas no período	82.791	-	82.791
Prejuízo do período	-	(1.103)	(1.103)
Distribuição de resultado do período	-	(943)	(943)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	82.791	(2.046)	80.745

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

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

Desmonstração dos Fluxos de Caixa

Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	(307)
Pagamento de auditoria e custódia	(38)
Pagamento de Fiscalização	(325)
Pagamento de taxa de distribuição	(1.639)
Pagamento com publicações e cartório	(126)
Despesas com consultoria jurídica	(528)
Pagamento de outras despesas	(106)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.069)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação e Resgate de Cotas de Fundo Investimento	(47.436)
Compra e Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(27.718)
Compra e Venda de Letras de Crédito Imobiliário	(4.353)
Amortização de Letras de Crédito Imobiliário	22
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	604
Receita de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	126
Caixa líquido das atividades de investimento	(78.755)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	82.791
Distribuição de rendimentos de cotistas	(943)
Caixa líquido das atividades de financiamento	81.848
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	24
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	24

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

O Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliario FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de março de 2013 e iniciou suas operações em 13 de julho de 2018, com prazo de duração inderterminado, sem prejuízo de poder ser liquidado antecipadamente, quando assim determinada pela Assembléia de Cotistas ou pela instituição da Administradora, em conformidade com a Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo como público alvo exclusivamente a investidores em geral, que tenham interesse em investimentos de ativos imobiliários.

O objetivo do Fundo é proporcionar, aos cotistas do Fundo (“Cotistas”), ganho de capital e/ou rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos, valores mobiliários e/ou seus direitos, permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”).

O Fundo tem por política de investimento a aquisição dos seguintes ativos (doravante denominados como “Ativos Alvo”):

Constituem Ativos-Alvo do Fundo: (I) Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Cotas de Outros FII, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e Letras imobiliárias garantidas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018. Portanto, tais demonstrações financeiras não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

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

Aprovação das demonstrações financeiras

Em 22 de março de 2019, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

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 financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

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

Disponibilidades: saldos de caixa e equivalentes de caixa.

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

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

(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.

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

(d) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 regulatória, 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

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

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 classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota 4.

(e) 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.

(f) Estimativa de julgamentos contábeis críticos

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

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

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”.

(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 representadas por:

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

(I) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de Fundo Instrução CVM 555:

	2018
Cotas de fundo de investimentos – Nível 2 (a)	48.831
	48.831

(a) Referem-se a cota do Itaú Soberano Referenciado Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, o Fundo possui liquidez diária e é prontamente conversível em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

(II) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de recebíveis mobiliários - Nível 3

Em virtude da inexistência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, os CRIs foram atualizados pela variação de seus respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel. Os valores justos foram apurados considerando as análises periódicas do Comitê de Valuation 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 2018, o valor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários é de R\$ 27.609. A composição dos títulos está detalhada a seguir:

Cód. ISIN	Valor de Mercado em 31/12/2018	Indexador	Taxa/Spread (a.a)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissora	Tipo de Lastro	Principais Garantias
18L1179520	8.012	CDI +	1%	21/12/2018	28/01/2028	66ª	1ª	Não Tem	Barigui Securitizadora	CCI	Alienação Fiduciária de Imóvel, Contrato de Cessão Fiduciária e Conta Vinculada
18I0295771	7.002	CDI +	2%	27/09/2018	29/09/2026	168ª	1ª	Não Tem	Apice Securitizadora	CCI	Alienação Fiduciária de Imóvel
18F0879293	6.646	CDI +	1%	28/06/2018	12/07/2027	108ª	4ª	Não Tem	Gaia Securitizadora	CCI	Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança e endosso da Apólice de Seguro
17L0956424	5.949	CDI +	1%	29/12/2017	21/12/2032	101ª	1ª	Não Tem	Habita Securitizadora	Debênture	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Créditos Cedidos, Fundo de Reserva e Fiança
Total	27.609										

Letras de Crédito Imobiliário (LCI) - Nível 3

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

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Em 31 de dezembro de 2018, a composição das LCIs está detalhada conforme segue:

	Quantidade	Valor Justo	Até 365 dias	Acima de 365 dias
Banco ABC	4.180	4.379	4.379	-
	4.180	4.379	4.379	-

5 Instrumentos financeiros derivativos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como não possui qualquer posição com derivativos em aberto.

6 Gerenciamento de riscos

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

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo.

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo claramente definido contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

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

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

sem mercado profundo.

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.

7 Rentabilidade do Fundo

	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
Período de 13 de julho a 31 de dezembro de 2018	80.690	97,527887	(2,47)

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

8 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 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.

No período findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo não apurou lucro segundo o regime de caixa, entretanto, a Administradora aprovou a distribuição de rendimentos pelo Fundo de R\$ 943.

9 Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, nomeada por “VOTS11” e no período foram negociadas aos preços médios e de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

Data	Cotação média	Cotação de Fechamento
31.07.2018	86,02	98,00
31.08.2018	87,14	86,28
28.09.2018	94,98	94,90
31.10.2018	96,75	99,00
30.11.2018	86,02	85,00
28.12.2018	95,00	97,99

10 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido do Fundo está composto de 1ª emissão de 827.913 cotas, com valor de R\$ 100 por cotas.

Na Primeira Emissão, houve a distribuição parcial, observado o limite mínimo de colocação de 500 (quinhentos mil) Cotas, cujo valor total equivale a, no mínimo, R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Mínimo”), sob pena de cancelamento da oferta pública de Cotas. Após a subscrição do Montante Mínimo, a Administradora, ou qualquer das instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas, poderá encerrar, a qualquer momento, a distribuição pública, com o cancelamento de eventual saldo não colocado da Primeira Emissão.

As Cotas serão de classe única, sem divisão em séries, com vencimento quando da liquidação do Fundo.

Amortização de cotas

Não existem amortizações programadas para as cotas. As cotas deverão ser resgatadas em virtude de liquidação do Fundo.

O Fundo pode, a exclusivo critério da Administradora, amortizar suas cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo, mediante o pagamento uniforme a todos os cotistas de parcela do valor de suas cotas.

Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes. No caso de encerramento e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos entre os cotistas, proporcionalmente à sua participação, após o pagamento ou reembolso de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Não houve amortização de cotas no período.

11 Custódia

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

**Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário FII
(Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.)**

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

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.

Não houve despesa com taxa de custódia no período.

12 Remuneração da Administradora

A Administradora recebe, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração anual fixa de 1,00% (um por cento) incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada diariamente à razão de 1/252 (“Taxa de Administração”), e paga mensalmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

A despesa com taxa de administração no montante de R\$ 371 está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas operacionais – taxa de administração”.

13 Taxa de performance

A Taxa de Performance é calculada e paga à Administradora considerando os seguintes critérios:

I. O período de apuração da Taxa de Performance é semestral, com encerramento nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;

II. As taxas serão provisionadas diariamente adotando-se o critério “pro rata” dias úteis do ano em vigor e cobradas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

14 Política de divulgação

A Administradora informará aos Cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a lhes garantir acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão de vender, comprar e/ou manter as Cotas.

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

15 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 de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais (exceto quando indicado)

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%.

16 Outros serviços prestados pelo auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Administração, no exercício, somente contratou, em nome do Fundo, a PwC Auditores Independentes para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17 Alterações Estatutárias

Conforme Instrumento Particular de Alteração do regulamento do Fundo, realizado em 22 de maio de 2018, foi alterado o artigo 2.4 do regulamento do Fundo, que trata da emissão inicial de cotas, que passa a constar a seguinte redação: “Na primeira Emissão, poderá haver distribuição parcial, observado o limite mínimo de colocação de 500.000 mil cotas, cujo valor total equivale a, no mínimo, R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais) (“montante mínimo”), sob pena de cancelamento da oferta pública de cotas. Após a subscrição do montante mínimo, a Administradora, ou qualquer das instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas, poderá encerrar, a qualquer momento, a distribuição pública, com o cancelamento de eventual saldo não colocado da Primeira Emissão”.

Essa alteração passou a vigorar em 22 de maio de 2018.

18 Demandas judiciais

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

Alcindo Canto Neto
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP26221/O-1

* * *