

---

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

***(CNPJ nº 17.870.926/0001-30)***

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

***Demonstrações financeiras em***

***31 de dezembro de 2019***

***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 pela 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 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019 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 regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

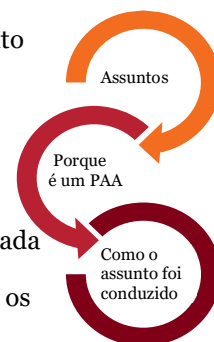
### Base para opinião

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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentam modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.





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

---

## Porque é um PAA

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

### Existência e mensuração dos investimentos (Notas 3 e 5)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações do Fundo são compostas, principalmente, por Certificados de Recebíveis Imobiliários, classificados na categoria para negociação.

A existência dessas aplicações é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

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.

Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Efetuamos testes quanto à existência dos Certificados de Recebíveis Imobiliários por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações do órgão custodiante, bem como examinamos, em base de teste, os termos de securitização dessas aplicações.

Em relação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários classificados na categoria para negociação, comparamos, em base de teste, os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços divulgados no mercado e também comparamos, em base de teste, a mensuração dos investimentos efetuados pela administração por meio de modelos que consideram dados de mercado observáveis.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a existência e mensuração dessas aplicações 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 imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A 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.



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

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.

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.




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


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

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

São Paulo, 27 de março de 2020



Renato Henrique Caspary  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5



Edison Arisa Pereira  
Contador CRC 1SP127241/O-0

# 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)

### Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

Em milhares de reais

Ativo	2019	%PL	2018	%PL
<b>Circulante</b>				
Disponibilidades	11	0,01	24	0,03
<b>Títulos e valores mobiliários</b>				
<b>Ativos de natureza não imobiliária</b>	<b>4.637</b>	<b>5,74</b>	<b>48.831</b>	<b>60,48</b>
Fundos de Investimento ICVM nº 555	4.637	5,74	48.831	60,48
<b>Ativos de natureza imobiliária</b>	<b>76.188</b>	<b>94,38</b>	<b>31.988</b>	<b>39,62</b>
Letras de Crédito Imobiliário	-	-	4.379	5,42
Certificados de Recebíveis Imobiliários	76.188	94,38	27.609	34,19
<b>Total do ativo</b>	<b>80.836</b>	<b>100,13</b>	<b>80.843</b>	<b>100,12</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>	<b>102</b>	<b>0,13</b>	<b>98</b>	<b>0,12</b>
Auditoria e Custódia	35	0,05	34	0,04
Taxa de administração	67	0,08	64	0,08
<b>Total do passivo</b>	<b>102</b>	<b>0,13</b>	<b>98</b>	<b>0,12</b>
<b>Patrimônio líquido</b>				
Cotas integralizadas	82.791	102,55	82.791	102,53
Rendimentos distribuídos	(5.290)	(6,55)	(943)	(1,17)
Lucros/Prejuízos Acumulados	3.233	4,00	(1.103)	(1,37)
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>80.734</b>	<b>100,00</b>	<b>80.745</b>	<b>100,00</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>80.836</b>	<b>100,13</b>	<b>80.843</b>	<b>100,12</b>

# Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		
<b>Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários</b>		
Valorização/Desvalorização a preço de mercado	(1.305)	(125)
Receita de juros e Apropriação de rendimentos	4.969	620
Receita de Distribuição	-	126
<b>Resultado com Letras de Crédito Imobiliários</b>		
Valorização/Desvalorização a preço de mercado	-	(292)
Receita de juros e apropriação de rendimentos	53	341
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<u>3.717</u>	<u>670</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Resultado com cotas de fundos de investimento	1.532	1.395
<b>Despesas operacionais</b>		
Taxa de administração	(809)	(371)
Auditoria e custódia	(65)	(72)
Taxa de fiscalização	(24)	(325)
Publicações e cartório	-	(7)
Taxa de distribuição	-	(1.639)
Consultoria jurídica	-	(528)
Despesas Administrativas	(15)	(226)
	<u>(913)</u>	<u>(3.168)</u>
<b>Resultado líquido do exercício/período</b>	<u>4.336</u>	<u>(1.103)</u>

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 patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Distribuição de resultados	Lucros acumulados	Total
Integralização de cotas no período	82.791	-	-	82.791
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	-	-	-	-
Lucro líquido do período	-	-	(1.103)	(1.103)
Distribuição de resultado do período	-	(943)	-	(943)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>82.791</b>	<b>(943)</b>	<b>(1.103)</b>	<b>80.745</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	4.336	4.336
Distribuição de resultado do exercício	-	(4.347)	-	(4.347)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>-</b>	<b>(5.290)</b>	<b>3.233</b>	<b>80.734</b>



# 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 dos fluxos de caixa

### Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Aplicação e Resgate de Cotas de Fundo de Investimento	45.657	(47.436)
Pagamento de taxa de administração	(806)	(307)
Pagamento de auditoria e custódia	(64)	(38)
Pagamento de Fiscalização	(24)	(325)
Pagamento de taxa de distribuição	-	(1.639)
Pagamento de publicações e cartório	-	(126)
Pagamento de consultoria jurídica	-	(528)
Pagamento de despesas administrativas	(15)	(106)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>44.748</b>	<b>(50.505)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Compra e Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(53.036)	(27.718)
Compra e Venda de Letras de Crédito Imobiliário	4.432	(4.353)
Amortização de Letras de Crédito Imobiliário	-	22
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	8.121	604
Receita de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	69	126
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(40.414)</b>	<b>(31.319)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	82.791
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(4.347)	(943)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(4.347)</b>	<b>81.848</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(13)</b>	<b>24</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período</b>	<b>24</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período</b>	<b>11</b>	<b>24</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

---

## **1 Contexto operacional**

O Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de março de 2013 e iniciou suas operações em 13 de julho de 2018, com prazo de duração indeterminado, sem prejuízo de poder ser liquidado antecipadamente, quando assim determinada pela 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 investidores em geral, que tenham interesse em investimentos de ativos imobiliários.

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

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

- (I) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
- (II) Letras Hipotecárias – LH;
- (III) Cotas de Outros FII;
- (IV) 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
- (V) Letras imobiliárias garantidas.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 8.

A gestão do Fundo é realizada pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

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).

---

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

---

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.

**Moeda funcional**

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 27 de março de 2020, 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

---

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

---

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 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.

**(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 516/11, 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

---

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

---

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 classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota 6.

**(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*.

---

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

---

**(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 Caixa e equivalentes de caixa**

A conta caixa e equivalentes de caixa é composta por disponibilidade em conta corrente no montante de R\$ 11 (R\$ 24 em 2018).

**5 Títulos e Valores Mobiliários**

São representadas por:

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

**Cotas de fundo de investimento - Instrução CVM nº 555**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cotas de fundo de investimento	<u>4.637</u>	<u>48.831</u>
	<u><b>4.637</b></u>	<u><b>48.831</b></u>

Refere-se a cotas do Itaú Soberano Referenciado Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento. O fundo tem por objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com “Renda Fixa”, os quais apliquem no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal. O fundo, direta ou indiretamente, deverá aplicar, exclusivamente, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados a variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

**(II) Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**Certificados de recebíveis mobiliários**

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

---

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

não execução dos empreendimentos imobiliários que lastreiam os CRIs efetuada no contexto das perspectivas do mercado imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2019, o valor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários é de R\$ 76.188 (R\$ 27.609 em 2018). A composição dos títulos está detalhada a seguir:

Cód. ISIN	Valor de Mercado em 31/12/2018	Valor de Mercado em 31/12/2019	Indexador	Taxa/Spread (a.a.)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Série	Emis-são	Rating	Emissora	Tipo de Lastro	Principais Garantias
18L1179520	8.012	7.801	CDI +	1,35%	21/12/2018	28/01/2028	66 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	Não avaliado	Barigui Securitizadora	CCI relacionado a crédito imobiliário cedido para a Log Commercial para financiamento de empreendimentos imobiliários para fins comerciais	(i) Alienação fiduciária de imóveis
18I0295771	7.002	7.632	CDI +	1,75%	27/09/2018	29/09/2026	168 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	Não avaliado	True Securitizadora	CCI relacionado a crédito imobiliário cedido para a Even para financiamento de construção imobiliária	(i) Alienação fiduciária de imóveis
18F0879293	6.646	7.710	CDI +	1%	28/06/2018	12/07/2027	108 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	Não avaliado	Gaia Securitizadora	CCI relacionado a aluguel não residencial para o segmento logístico	(i) Alienação fiduciária de imóvel sob condição suspensiva; (ii) Fiança da cedente; e (iii) Apólice de seguro em benefício dos titulares da CRI.
17L0956424	5.949	-	CDI +	1%	29/12/2017	21/12/2032	101 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	Não avaliado	Habita Securitizadora	Debênture	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Créditos Cedidos, Fundo de Reserva e Fiança
10G0033154	-	5.460	IGP-DI +	7,95%	10/07/2010	10/05/2025	7 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	AA+, pela Standard&Poors	Gaia Securitizadora	CCI relacionado a aluguel de shopping/ lojas	(i) Alienação fiduciária de imóvel; (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) Fundo de reserva; (iv) Subordinação; e (v) Regime fiduciário e patrimônio separado.
15K0709213	-	5.512	IGP-M +	10%	27/11/2015	27/11/2025	263 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	A(fe) de Longo Prazo e CP2(fe) de Curto Prazo pela Liberum	Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização	CCI relacionado a crédito imobiliário cedido para a CCG e Grupo CEM para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários relacionados a loteamentos	(i) Cessão fiduciária; (ii) Alienação fiduciária de imóveis; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação.
16I0994037	-	7.785	CDI +	1,2%	30/09/2016	13/10/2026	94 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	Não avaliado	Gaia Securitizadora	CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas	(i) Alienação fiduciária de cotas alienadas fiduciariamente; e (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios cedidos fiduciariamente.

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

Cód. ISIN	Valor de Mercado em 31/12/2018	Valor de Mercado em 31/12/2019	Indexador	Taxa/Spread (a.a.)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissora	Tipo de Lastro	Principais Garantias
16L0089814	-	7.975	CDI +	2%	09/12/2016	28/11/2031	380 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	Não avaliado	Brazilian Securities	CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas	(i) Alienação fiduciária de fração ideal de imóvel; (ii) Cessão fiduciária; (iii) Coobrigação; (iv) Penhor; e (v) Regime fiduciário.
17G0848381	-	5.155	CDI +	1,2%	06/07/2017	20/01/2023	102 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	Não avaliado	Gaia Securitizadora	CCI relacionado à venda de apartamentos /casas pela Cyrela	(i) Alienação fiduciária de imóveis
18B0898471	-	5.524	CDI +	0,7%	28/02/2018	01/03/2023	26 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	(P) Ba2 / (P) Aa2.br pela Moody's	Nova Securitização S.A.	CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas	(i) Alienação fiduciária de imóveis; e (ii) Cessão fiduciária
18F0924515	-	7.689	CDI +	1,2%	20/06/2018	20/04/2025	109 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	Não avaliado	Gaia Securitizadora	CCI relacionado à venda de apartamentos /casas pela Cyrela	(i) Alienação fiduciária de imóveis
19E0046871	-	7.945	IPCA +	8,35%	06/05/2019	10/11/2026	135 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	Não avaliado	True Securitizadora	CCI relacionado a aluguel não residencial para o segmento hospitalar	(i) Alienação fiduciária de cotas de fundo de investimento; e (ii) Alienação fiduciária de imóveis.
<b>Total</b>	<b>27.609</b>	<b>76.188</b>										

O resultado apurado com CRI no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 3.664 (R\$ 495 em 2018) e está registrado na Demonstração do Resultado na conta “Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

**Letras de Crédito Imobiliário (LCI)**

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 Fórum de Valuation que considera o risco de crédito dos emissores.

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não possui LCI. Em 31 de dezembro de 2018, a composição das LCI's está detalhada conforme segue:

Emissor	Quantidade	Valor Justo	Faixa de vencimento	
			Até 365 dias	Acima de 365 dias
Banco ABC	4.180	4.379	4.379	-
	<b>4.180</b>	<b>4.379</b>	<b>4.379</b>	<b>-</b>

O resultado apurado com LCI no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 53 (R\$ 49 em 2018) e está registrado na Demonstração do Resultado na conta “Resultado com Letras de Crédito Imobiliário”.



**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

**6 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 2019 e de 2018:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2019				2018			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos de natureza não imobiliária</b>								
Fundos de Investimento ICVM nº 555	-	4.637	-	4.637	-	48.831	-	48.831
<b>Ativos de natureza imobiliária</b>								
Letras de crédito imobiliário	-	-	-	-	-	4.379	-	4.379
Certificados de recebíveis imobiliários	-	76.188	-	76.188	-	27.609	-	27.609
<b>Total</b>	-	<b>80.825</b>	-	<b>80.825</b>	-	<b>80.819</b>	-	<b>80.819</b>

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

---

**7 Instrumentos financeiros derivativos**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como não possui qualquer posição com derivativos em aberto.

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

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

***Liquidez***

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

---

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

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.

**9 Rentabilidade do Fundo**

<b>Período</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>Valor patrimonial da cota</b>	<b>Rentabilidade do Fundo (%)</b>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	80.577	97,514752	(0,01)
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.

**10 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.

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, letras de crédito imobiliário 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 2019 e 2018 é a seguinte:

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Lucro líquido do exercício/período	4.336	(1.103)
Valorização/desvalorização a preço de mercado – ativos de natureza imobiliária	1.305	417
Valorização/desvalorização a preço de mercado – ativos de natureza não imobiliária	(1.463)	(1.395)
Receitas/despesas (não pagas/não recebidas)	(102)	(98)
<b>Lucro Base caixa - Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>4.076</b>	<b>(540)</b>
<b>Rendimentos distribuídos (*)</b>	<b>4.347</b>	<b>943</b>
<b>Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)</b>	<b>106,65%</b>	<b>N/A</b>

(\*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 4.347. 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.

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 2019	4.347	827.913	5,25
Período de 13 de julho a 31 de dezembro de 2018	943	827.913	1,14

## **11 Negociação de cotas**

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, nomeada por “VOTS11” e, no exercício, 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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

---

<b>Data</b>	<b>Cotação média</b>	<b>Cotação de Fechamento</b>	<b>Data</b>	<b>Cotação média</b>	<b>Cotação de Fechamento</b>
31/01/2019	90,59	91,49	-	-	-
28/02/2019	90,80	87,13	-	-	-
29/03/2019	87,06	86,10	-	-	-
30/04/2019	86,20	86,00	-	-	-
31/05/2019	86,75	92,05	-	-	-
28/06/2019	88,69	87,01	-	-	-
31/07/2019	87,17	87,20	31/07/2018	86,02	98,00
30/08/2019	87,25	85,50	31/08/2018	87,14	86,28
30/09/2019	87,14	89,60	28/09/2018	94,98	94,90
31/10/2019	86,55	85,80	31/10/2018	96,75	99,00
29/11/2019	86,16	85,31	30/11/2018	86,02	85,00
30/12/2019	85,28	88,00	28/12/2018	95,00	97,99

## **12 Patrimônio líquido**

### **Cotas de investimento**

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 1ª emissão de 827.913 cotas (827.913 cotas em 2018), com valor unitário de R\$ 97,514752 (R\$ 97,527887 em 2018) 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.

---

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

---

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não houve amortização de cotas.

**13 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 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não houve despesa com taxa de custódia.

**14 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 (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 2019, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 809 (R\$ 371 em 2018) e está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas operacionais – taxa de administração”.

Não são cobradas taxas de ingresso ou de saída dos subscritores das cotas do Fundo.

**15 Taxa de performance**

A Administradora receberá, ainda, pelo desempenho do Fundo, uma percentagem, a título de performance, correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre o valor que exceder o

---

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

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, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano, acumulada no período de apuração semestral, considerando-se, como referência inicial, o valor do patrimônio inicial do Fundo, correspondente à somatória do preço de integralização da primeira emissão, descontadas as despesas do Fundo, tais como, sem limitação, os custos de distribuição e estruturação da oferta pública de cotas (“Taxa de Performance”).

A Taxa de Performance será calculada e paga à Administradora semestralmente em julho e janeiro de cada ano, bem como na efetiva liquidação das cotas, e considerando o seguinte:

I. O 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve despesa com taxa de performance.

**16 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\$ 80.577 (R\$ 80.690 em 2018) são os seguintes:

Período	Taxa de administração		Outras despesas	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	809	1,00	104	0,13
Período de 13 de julho a 31 de dezembro de 2018	371	0,46	2.797	3,47

**17 Partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

**a) Despesas com partes relacionadas**

Despesa	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração e gestão	809	Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.	Administradora/Gestora

**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

---

**b) Ativos de emissão com partes relacionadas**

<u>Operação</u>	<u>Saldo</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
Conta corrente	11	Banco Votorantim S.A.	Administradora/Gestora

**18 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.

**19 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 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%.

**20 Outros serviços prestados pelo auditor**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Administração, no exercício, somente contratou, em nome do Fundo, a PricewaterhouseCoopers 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.

---



**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 referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 13 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018**

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

---

**21 Demandas judiciais**

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

**22 Eventos Subsequentes**

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

Alcindo Canto Neto  
Diretor

Karen Miyazaki  
Contadora CRC 1SP26221/O-1

\* \* \*

---