

---

# ***Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping***

***(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)***

***(Administrado pela BV Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)***

***Demonstrações financeiras em***

***30 de junho de 2023***

***e relatório do auditor independente***



## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora  
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping  
(Administrado pela BV Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 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 as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

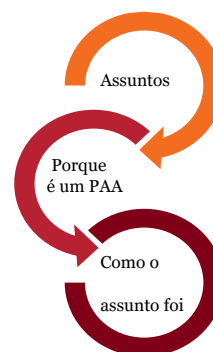
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do fundo de investimento Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

### Base para opinião

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

### 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.





Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping– FII  
(Administrado pela BV Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

---

## **Porque é um PAA**

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

---

### **Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.5 e 5)**

O Fundo possui investimentos substancialmente concentrados por propriedades para investimento registradas ao valor justo.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento são obtidas com base em laudos de avaliação imobiliária elaborados por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado.

Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foram consideradas área de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Inspecionamos os laudos de avaliação imobiliária, elaborados por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizados como base para mensuração do valor justo.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de testes, a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desses investimentos do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

---

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

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, 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.



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping - FII  
(Administrado pela BV Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.




Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping - FII  
(Administrado pela BV Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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, 28 de setembro de 2023

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:  
William Shigueaki Tatebe  
Assinado por: WILLIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899  
CPF: 21858637899  
Data/Hora da Assinatura: 28 September 2023 | 16:43 BRT

  
William Shigueaki Tatebe  
Contador CRC 1SP253071/O-3

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

CNPJ nº 23.740.595/0001-17

Administrado por: BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

**BALANÇO PATRIMONIAL**

Em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Notas	30/06/2023	%PL	30/06/2022	%PL
		<u>7.770</u>	<u>3,68</u>	<u>8.862</u>	<u>4,29</u>
<b>De natureza não imobiliária</b>					
<b>Títulos e valores mobiliários</b>					
Fundos de investimento - ICVM 555	4	2.698	1,28	4.074	1,97
		2.698	1,28	4.074	1,97
<b>De natureza imobiliária</b>					
<b>Outras Rendas a Receber</b>					
Aluguéis	6	5.072	2,40	4.788	2,32
		5.039	2,38	4.752	2,30
Demais valores a receber		33	0,02	36	0,02
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<u>206.960</u>	<u>97,91</u>	<u>201.655</u>	<u>97,44</u>
<b>Propriedades para investimento</b>					
Imóveis para renda acabados	5	206.960	97,91	201.655	97,44
		206.960	97,91	201.655	97,44
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<u>214.730</u>	<u>101,59</u>	<u>210.517</u>	<u>101,73</u>
<b>PASSIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>					
		<u>3.354</u>	<u>1,59</u>	<u>3.558</u>	<u>1,73</u>
<b>Encargos a Pagar</b>					
Taxa de administração		132	0,07	134	0,07
Auditoria e custódia		112	0,05	55	0,03
Provisão para contingências	18	1.552	0,73	1.777	0,86
Distribuição de rendimentos		1.512	0,72	1.322	0,64
Demais valores a pagar		46	0,02	270	0,13
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<u>3.354</u>	<u>1,59</u>	<u>3.558</u>	<u>1,73</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
		<u>211.376</u>	<u>100,00</u>	<u>206.959</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas		209.880	99,29	209.880	101,41
Lucros/(prejuízos) acumulados		1.496	0,71	(2.921)	(1,41)
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>214.730</u>	<u>101,59</u>	<u>210.517</u>	<u>101,73</u>

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

CNPJ nº 23.740.595/0001-17

Administrado por: BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO NO EXERCÍCIO**

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Notas	30/06/2023	30/06/2022
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Ajuste ao valor justo	5	3.643	(6.047)
Receitas de aluguéis	5	28.289	27.695
<b>Outros Ativos Financeiros</b>		<b>335</b>	<b>300</b>
Rendas de aplicação em fundos de investimentos		335	300
<b>Outras receitas</b>		<b>422</b>	<b>-</b>
Demandas judiciais		422	-
<b>Outras Despesas</b>		<b>(12.342)</b>	<b>(11.941)</b>
Despesa com taxa de administração	10 e 13	(1.563)	(1.600)
Despesa de consultoria	12 e 13	(3.155)	(1.864)
Despesa com demandas judiciais	13	-	(299)
Despesas com auditoria e custódia	13	(292)	(58)
Despesas administrativas	13	(1.186)	(452)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(30)	(23)
Despesa de condomínio	13	(5.744)	(5.402)
Despesa de cartório	13	(103)	(94)
Despesas com obras	13	(2)	(356)
Despesas de serviços advocatícios	13	(167)	(201)
Demais despesas	13	(100)	(1.592)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>20.347</b>	<b>10.007</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>2.098.800</b>	<b>2.098.800</b>
<b>Resultado por cota (Em reais)</b>		<b>9,6946</b>	<b>4,7680</b>

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

CNPJ nº 23.740.595/0001-17

Administrado por: BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de contingência	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
<b>Saldos em 30 de junho de 2021</b>	<b>209.880</b>	-	<b>3.642</b>	<b>213.522</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	10.007	10.007
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(16.570)	(16.570)
<b>Saldos em 30 de junho de 2022</b>	<b>209.880</b>	-	<b>(2.921)</b>	<b>206.959</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	20.347	20.347
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(15.930)	(15.930)
<b>Saldos em 30 de junho de 2023</b>	<b>209.880</b>	-	<b>1.496</b>	<b>211.376</b>

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



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

CNPJ nº 23.740.595/0001-17

Administrado por: BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO**

Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022

Valores em Milhares de Reais

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	27.959	26.854
Compra de cotas de fundos	(26.164)	(24.417)
Venda de cotas de fundos	27.875	25.721
Pagamento de auditoria e custódia	(282)	(40)
Pagamento de consultoria	(3.155)	(1.864)
Pagamento de cartório	(103)	(94)
Pagamento de despesa com condomínio	(5.744)	(5.402)
Pagamento de taxa de administração	(1.564)	(1.598)
Pagamento de taxa da CVM	(30)	(48)
Pagamento de advogados	(242)	(201)
Gastos com benfeitorias	(1.655)	(1.374)
Pagamento de outros serviços	(1.155)	(2.289)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>15.740</b>	<b>15.248</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(15.740)	(15.248)
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>(15.740)</b>	<b>(15.248)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalente de caixa no final do exercício</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping- FII (“Fundo”) foi constituído em 05 de novembro de 2015 e iniciou suas operações em 30 de agosto de 2018 sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, é regido pelo regulamento vigente, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e alterações posteriores, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sem qualquer limitação, podendo receber investimentos de pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, investidores institucionais, bem como fundos de investimento, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código VSHO11.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade ao seu investimento, por meio da aquisição parcial ou total de imóveis, direito reais sobre imóveis, incluindo ações, cotas de sociedades de propósito específico ou cotas de fundos de investimento imobiliários, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas pela Instrução CVM nº 472/08, com a finalidade da exploração comercial de empreendimentos imobiliários relacionados a *shopping centers* e atividades correlatas, tais como, *strip malls*, *outlets* ou *power centers* (“Ativos Alvo”). A Administradora poderá alocar até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em um único Ativo Alvo ou em um ou mais Ativos Alvo de um único emissor.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Administradora.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

## 2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516/11 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

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.

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

Em 28 de setembro de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

### 3. Resumo das principais práticas contábeis

#### 3.1 Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação e que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo.

#### 3.2 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

### 3.3. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas 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 nº 516/11.

### 3.4 Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

### 3.5 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo, contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### 3.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor poderá ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

### 3.7 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

**Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

**Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originam de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

**Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

### 3.8 Estimativas e 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, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

**3.9 Apuração do resultado**

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

**4. Ativos financeiros**

## a. Cotas de fundo de investimento

Em 30 de junho de 2023 e 2022 as cotas de fundos de investimentos estão assim demonstradas:

Cotas de Fundos de Investimento	30/06/2023		30/06/2022	
	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	43.962	2.674	75.595	4.050
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	6.462	24	7.238	24
<b>Total</b>	<b>50.424</b>	<b>2.698</b>	<b>82.833</b>	<b>4.074</b>

A carteira de investimento deste Fundo possui aplicações que podem superar os 90 dias para alcançar o rendimento esperado, motivo pelo qual a administração optou por não o considerar como equivalente de caixa.

**5. Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 30 de junho de 2023 e 2022 estavam assim representados:

Composição do imóvel	30/06/2022	Gastos com benfeitorias	Resultado com ajuste a valor justo	30/06/2023
Shopping Bay Market	83.777	832	191	84.800
Shopping Hortolândia	81.789	301	2.658	84.748
Shopping Valinhos	36.089	529	794	37.412
<b>Total - imóvel para renda</b>	<b>201.655</b>	<b>1.662</b>	<b>3.643</b>	<b>206.960</b>

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

Composição do imóvel	30/06/2021	Gastos com benfeitorias	Resultado com ajuste a valor justo	30/06/2022
Shopping Bay Market	89.974	647	(6.844)	83.777
Shopping Hortolândia	80.525	210	1.054	81.789
Shopping Valinhos	35.829	517	(257)	36.089
<b>Total - imóvel para renda</b>	<b>206.328</b>	<b>1.374</b>	<b>(6.047)</b>	<b>201.655</b>

**Detalhamento das propriedades para investimento****• Shopping Bay Market (\*)**

O Fundo possui participação que representa 100% do Shopping Bay Market.

Endereço: Avenida Visconde do Rio Branco, nº 360 - Centro

Cidade/UF: Niterói/RJ

Área de Terreno: 7.046,80m<sup>2</sup> | Área Construída: 25.972,29m<sup>2</sup>**• Shopping Hortolândia (\*)**

O Fundo possui participação que representa 100% do Shopping Hortolândia.

Endereço: Rua José Camilo de Camargo, nº 05 - Remanso Campineiro

Cidade/UF: Hortolândia/SP

Área de Terreno: 23.105,16m<sup>2</sup> | Área Construída: 31.273,10m<sup>2</sup>**• Shopping Valinhos (\*\*)**

O Fundo possui participação que representa 100% do Shopping Valinhos.

Endereço: Rua Paiquere, nº 200 - Jardim Paiquerê

Cidade/UF: Valinhos/SP

Área de Terreno: 14.009,35m<sup>2</sup> | Área Construída: 28.647,64m<sup>2</sup>

(\*) o processo de transferência da propriedade fiduciária dos imóveis ainda não foi concluído.

(\*\*) A matrícula do Shopping de Valinhos está em nome da Votorantim Asset ("BV Asset"), administradora, pois o Fundo não possui personalidade jurídica, e desta forma a matrícula é registrada em nome de seu administrador.

**Determinação do valor justo**

Em 30 de junho de 2023 e 2022, os valores justos das propriedades para investimentos estão suportados por laudos de avaliação, elaborados pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda., que é uma empresa nacional, fundada em 1977 e responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos e análise de investimentos no Brasil.

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, os laudos produzidos pelos especialistas foram elaborados de acordo com os Padrões da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4. Os especialistas contratados pelo Fundo

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método da renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado para a definição dos valores referências e indicadores, com apoio e aferição através dos métodos evolutivos (custo) para de resultados referenciais e método comparativo para a determinação de valores parciais, como o valor locativo e de venda do terreno do empreendimento.

Para avaliação dos imóveis, utilizou-se o fluxo de caixa descontado, que considera as receitas e despesas esperadas. A data-base do laudo foi 30 de abril de 2023 e foi informado grau de fundamentação II, segundo a NBR 14.653. O valor dos imóveis foi apurado conforme descrito abaixo:

- **Shopping Bay Market**

Período do fluxo: janeiro de 2023 a dezembro de 2033

Crescimento médio: 3,2% ao ano

CAPM: 10,94% (data base da avaliação)

CAPM: 8,10% (valor residual)

Inflação: 4,7% a.a. (2022 - 4,3% a.a.)

Níveis de vacância ou inadimplência: de 11,2% a.a. (2022 - 3,36% a.a.).

- **Shopping Hortolândia**

Período do fluxo: janeiro de 2023 a dezembro de 2033

Crescimento médio: 2,8% ao ano

CAPM: 11,25% (data base da avaliação)

CAPM: 8,33% (valor residual)

Inflação: 4,7% a.a. (2022 - 4,3% a.a.)

Níveis de vacância ou inadimplência: de 7,4% a.a. (2022 - 3,04% a.a.).

- **Shopping Valinhos**

Período do fluxo: janeiro de 2023 a dezembro de 2033

Crescimento médio: 4,0% ao ano

CAPM: 11,56% (data base da avaliação)

CAPM: 8,10% (valor residual)

Inflação: 4,7% a.a. (2022 - 4,3 a.a.)

Níveis de vacância ou inadimplência: de 4,62% a.a. (2022 - 4,34% a.a.).

## 6. Receita com aluguéis

Representam as rendas de aluguéis provenientes das propriedades para investimento. No exercício findo em 30 de junho de 2023, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 28.289 (R\$ 27.695 em 2022), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Propriedades para Investimento - Receitas de Aluguéis".



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

Abaixo a receita de aluguéis por empreendimento:

<b>Empreendimento</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Shopping Valinhos	6.567	6.172
Shopping Hortolândia	11.014	10.932
Shopping Bay Market	10.708	10.591
<b>Total</b>	<b>28.289</b>	<b>27.695</b>

O Fundo possui contas a receber referente aos aluguéis das lojas do Shopping Bay Market, Shopping Hortolândia e Shopping Valinhos, no montante de R\$ 5.039 (R\$ 4.752 em 2022).

**7. Gerenciamento de riscos**

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

**Riscos de Mercado:** A aplicação nas Cotas está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

- Risco macroeconômico - O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: crescimento da economia nacional; inflação; flutuações nas taxas de câmbio; • políticas de controle cambial; política fiscal e alterações na legislação tributária; taxas de juros; liquidez dos mercados de capitais; e outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.
- O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

**Riscos de liquidez:** O Fundo estará apto a negociar as Cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

**Riscos específicos:** O Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

- Inexistência de rendimento pré-determinado: O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

- b. Descontinuidade das Condições de Mercado: Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do Fundo.
- c. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários: O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No caso da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- d. Risco decorrente da precificação dos ativos: A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.
- e. Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo: As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.
- f. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos: A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos cotistas.
- g. Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- h. Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, a interferência de autoridades governamentais brasileiras e

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

- i. Amortização/resgate das Cotas com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo: O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o ADMINISTRADOR não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos cotistas para amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos cotistas
- j. Ausência de garantia para eliminação dos riscos: O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia da Administradora, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.
- k. Liquidez Reduzida dos Investimentos: A aplicação do Fundo nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.
- l. Liquidez Reduzida das Cotas: A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das Cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas, exceto nos eventos de liquidação.
- m. Prazo para Resgate das Cotas: Em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas somente ocorrerá no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com este Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

### Riscos Associados aos Ativos Alvo:

- a. Não Renovação dos Contratos de Locação: Caso os contratos de locação sejam rescindidos, renovados/alterados por valores inferiores aos estimados, o Fundo terá um impacto adverso nos seus resultados. Especialmente no caso de rescisão ou não renovação o Fundo poderá ter dificuldades para negociar a locação relacionada ao respectivo Ativo Alvo nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo ocupante para o Ativo Alvo em questão, no todo ou em parte, no curto e médio prazos.
- b. Depreciação do investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.
- c. Risco de Imagem: A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.
- d. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais: Apesar do Fundo e do sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.
- e. Risco de Patrimônio Negativo: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.
- f. Riscos de Sinistros, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo, de litígios com seguradoras no caso de sinistros e de desastres naturais: Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis, além de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Ainda, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

- g. Riscos Jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- h. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.
- i. Risco de desapropriação: Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de locação serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos Ativos Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos Ativos Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Ativo Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tal Ativo Alvo pelo Fundo, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das cotas.
- j. Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal Ativo Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade desses imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, podendo, eventualmente, resultar em obrigação de aporte adicional pelos cotistas.
- k. Risco da Administração dos Ativos Alvo por Terceiros. O Fundo poderá deter participação em Ativos Alvo, como shopping centers, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

- l. Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo poderá investir recursos em empreendimentos do setor de shopping centers, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.
- m. Risco decorrente do resultado de vendas. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos shopping centers, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no shopping center investido pelo Fundo.
- n. Risco da alta competitividade no setor de shopping center no Brasil. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

### 8. Instrumentos financeiros de derivativos

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

### 9. Emissão e amortização de Cotas

#### a. Emissão

A integralização das cotas se dará nas datas e nas condições estabelecidas no boletim de subscrição a ser assinado pelo cotista no momento da subscrição das cotas, não havendo chamadas de capital por parte da Administradora.

Todas as cotas emitidas para a constituição do Fundo serão distribuídas publicamente pela Administradora ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476 e demais dispositivos legais.

As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor à Administradora, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do Fundo, admitindo-se ainda a integralização em bens e direitos nos termos da regulamentação aplicável, conforme especificado no respectivo boletim de subscrição.

Não houve emissão de cotas durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui 2.098.800 cotas (2.098.800 em 2022), sendo 100,7126 cada cota (98,6083 em 2022) que representa R\$ 211.376 (R\$ 206.959 em 2022).

#### b. Amortização de cotas

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo.

O Fundo poderá amortizar, a critério da Administradora, as cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo.

Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes do Fundo. No caso de encerramento do Fundo e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do Fundo entre os cotistas, na proporção da quantidade e valor das cotas detidas pelos cotistas em relação ao patrimônio líquido do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 junho de 2023 e 2022 o Fundo não realizou amortização de cotas.

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

### **10. Remuneração da Administradora**

Pela prestação de serviços de gestão e administração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração equivalente a 0,75% ao ano sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas 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 (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas deixem de integrar o índice, sobre o patrimônio líquido do Fundo.

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

A Administradora não receberá taxa de performance, e nem será cobrado taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 1.563 (R\$ 1.600 em 2022), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Taxa de administração".

### **11. Serviços de Custódia, Administração e Gestão**

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

### **12. Contrato de Consultoria**

Conforme instrumento particular de contrato de prestação de serviços de gestão e administração realizado em julho de 2016, foi contratada a Terral Participações e Empreendimentos LTDA, pessoa jurídica com sede na Rua América do Sul, nº 281 Setor Genoveva, Goiânia/GO.

O contrato tem como objetivo a prestação de serviços de: (i) planejar, orçar e administrar os recursos e as despesas, inclusive elaborar o orçamento anual dos Shoppings para cada exercício financeira vincendo; (ii) administrar os recursos necessários para os serviços de manutenção dos Shoppings, tais como, entre outros, limpeza e segurança; (iii) estabelecer cláusulas, condições, formalizar e controlar contratos de prestação dos serviços de manutenção dos shoppings e (iv) zelar pelo cumprimento rigoroso por parte dos lojistas das Normas Gerais do regimento interno, do estatuto da associação de lojista e demais regras que vierem a ser estabelecidas para o bom funcionamento dos Shoppings.



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras****Em 30 de junho de 2023 e 2022**

Conforme 3º aditamento ao contrato de prestação de serviços de 5 de outubro de 2022, o contrato possui vigência até 31 de dezembro de 2025.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 3.155 (R\$ 1.864 em 2022), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Despesa de Consultoria".

**13. Despesas e encargos do Fundo**

Encargos	2023		2022	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Despesas com taxa de administração	1.563	0,73	1.600	0,72
Despesa de Consultoria	3.155	1,48	1.864	1,20
Demandas Judiciais	-	-	299	0,60
Despesas com auditoria e custódia	292	0,14	58	0,07
Despesas Administrativas	1.186	0,56	452	0,43
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01	23	0,02
Despesa de Condomínio	5.744	2,69	5.402	1,78
Despesa de Cartório	103	0,05	94	0,06
Despesas com obras	2	-	356	0,88
Despesas de serviços advocatícios	167	0,08	201	0,09
Outras receitas e despesas	100	0,05	1.592	0,04
<b>Total</b>	<b>12.342</b>	<b>5,79</b>	<b>11.941</b>	<b>5,89</b>

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 30 de junho de 2023 é de R\$ 209.175 (R\$ 213.230 em 30 de junho de 2022).

**14. Política de distribuição dos resultados**

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

A distribuição de rendimentos será realizada mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título antecipação da distribuição dos rendimentos do respectivo semestre, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

Os rendimentos distribuídos no exercício foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

	2023	2022
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>20.347</b>	<b>10.007</b>
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza imobiliária	(3.643)	6.047
Variação de receitas não recebidas	(284)	(867)
Variação de encargos não pagos	(394)	431
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimento	335	-
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>16.361</b>	<b>15.618</b>
Rendimentos destinados no exercício	15.930	16.570
<b>Total dos Rendimentos pagos no exercício</b>	<b>15.740</b>	<b>15.248</b>
<b>% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)</b>	<b>97,36%</b>	<b>106,10%</b>

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo distribuiu o montante de R\$ 15.740 (R\$ 15.248 em 2022).

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

Exercício findo em	Rendimentos destinados no exercício	Média ponderada de cotas integralizadas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
30/06/2023	15.930	2.098.800	7,59
30/06/2022	16.570	2.098.800	7,89

**15. Rentabilidade do Fundo**

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R\$ (*)	Rentabilidade (%) (**)
30/06/2023	209.175	100,71	9,73%
30/06/2022	213.230	98,61	5,00%

(\*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do exercício.

(\*\*) Rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

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

### 16. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras 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 nos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

### 17. Política de divulgação das informações

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.

### 18. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2023, a título de demandas judiciais ou extrajudiciais impetradas contra o Fundo, foram classificadas pelo assessor jurídico (Garcia, Soares de Melo e Weberman Advogados Associados) com probabilidade de perda provável 19 (dezenove) ações, sendo 5 (cinco) trabalhistas e 14 (quatorze) cível, que correspondem ao montante de R\$ 1.552 (R\$ 1.777 em 2022).

Além disso, foram classificadas pelo assessor jurídico (Garcia, Soares de Melo e Weberman Advogados Associados) 47 (quarenta e sete) ações com probabilidade de perda possível, sendo 8 (oito) de natureza trabalhista e 39 (trinta e nove) cível, que correspondem ao montante de R\$ 10.817.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

Em 30 de junho de 2023 e 2022

As demandas com probabilidade de perda provável estão apresentadas no balanço patrimonial - “Encargos a Pagar - Demandas Judiciais”.

**19. Negociação de cotas**

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código VSHO11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022:

<u>Data</u>	<u>Cotação Base</u>	<u>Data</u>	<u>Cotação Base</u>
30/06/2022	78,96	30/06/2021	77,64
29/07/2022	78,02	30/07/2021	81,11
31/08/2022	79,70	31/08/2021	82,96
30/09/2022	79,70	30/09/2021	82,95
31/10/2022	75,72	29/10/2021	83,83
30/11/2022	71,70	30/11/2021	75,78
29/12/2022	68,31	30/12/2021	81,00
31/01/2023	64,90	31/01/2022	77,60
28/02/2023	63,59	25/02/2022	79,00
31/03/2023	63,80	31/03/2022	80,00
29/04/2023	66,50	29/04/2022	79,99
31/05/2023	70,00	31/05/2022	80,00
30/06/2023	78,39	30/06/2022	78,96

**20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**21. Informações sobre transações com partes relacionadas**

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía saldos de taxa de administração a pagar, no montante de R\$ 132 (2022 - R\$ 134), junto ao BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A..

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022

---

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022, foram pagos ao BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. os montantes de taxa de administração, de custódia e de controladoria divulgados nas Notas Explicativas nos 12 e 13, respectivamente.

### 22. Outras Informações

De acordo com Fato Relevante divulgado em 24 de agosto de 2022, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., no CNPJ ME sob N° 03.384.738 0001-98 ("BV Asset"), em uma parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. e o Banco Bradesco S.A., por meio da qual do capital da BV Asset será adquirido pelo Bradesco, por si ou uma de suas controladas, sendo a governança compartilhada entre BV e Bradesco. A conclusão da transação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, legais e regulatórias.

#### Nova regulamentação de fundos de investimento

No dia 23 de dezembro de 2022 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários "CVM" a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A nova Resolução entrará em vigor a partir de abril de 2023 e revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 555, que estava em vigor desde 2015.

No dia 28 de março de 2023 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários "CVM" a Resolução CVM nº 181 que dispõe, dentre outras alterações, o início de vigência da Resolução CVM nº 175 para 2 de outubro de 2023.

A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações que deverão ser feitas para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

### 23. Alterações estatutárias

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, não ocorreram alterações estatutárias.

### 24. Eventos subsequentes

Até o momento da emissão das demonstrações financeiras não houve eventos relevantes.

\* \* \*

Marcos Charcon Dainesi  
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira  
Contador CRC SP-337647/O-4

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 71796D1F90DB4C2EB4E83A9C35413548	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: FIIVOTORANTIMSHOPPING23.JUN.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Source Envelope:	
Document Pages: 29	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Alexandra de Sousa Lyrio
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
	São Paulo, SP 05001-100
	alexandra.lyrio@pwc.com
	IP Address: 18.231.224.80

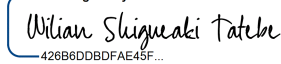
**Record Tracking**

Status: Original 28 September 2023   15:38	Holder: Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 28 September 2023   16:44	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

**Signer Events**

Wilian Shigueaki Tatebe  
 wilian.shigueaki@pwc.com  
 PwC  
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate  
**Signature Provider Details:**  
 Signature Type: ICP Smart Card  
 Signature Issuer: AC SERASA RFB v5  
**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 426B6DD8DFAE45F...  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 134.238.158.15

**Timestamp**

Sent: 28 September 2023 | 15:42  
 Viewed: 28 September 2023 | 16:39  
 Signed: 28 September 2023 | 16:44

**In Person Signer Events**      **Signature**      **Timestamp**

**Editor Delivery Events**      **Status**      **Timestamp**

**Agent Delivery Events**      **Status**      **Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**      **Status**      **Timestamp**

**Certified Delivery Events**      **Status**      **Timestamp**

**Carbon Copy Events**      **Status**      **Timestamp**

Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) <b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b> Not Offered via DocuSign	<b>COPIED</b>	Sent: 28 September 2023   16:44 Viewed: 28 September 2023   16:44 Signed: 28 September 2023   16:44
---	---------------	---

**Witness Events**      **Signature**      **Timestamp**

**Notary Events**      **Signature**      **Timestamp**

<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	28 September 2023   15:42
Certified Delivered	Security Checked	28 September 2023   16:39
Signing Complete	Security Checked	28 September 2023   16:44
Completed	Security Checked	28 September 2023   16:44

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------