

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping - FII

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2019

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstração contábeis	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping – FII

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping – FII em 30 de junho de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados 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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Os riscos mais significativos são as avaliações do valor justo e existências desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das benfeitorias e aquisições do período; **(iii)** análise da escritura do imóvel; **(iv)** Envolvimento de especialistas para testar o valor justo das propriedades para investimentos. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação da propriedade para investimento no período são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 contábeis.

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

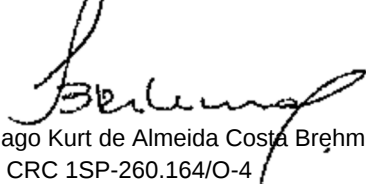
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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;
- Obtivemos 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;
- Concluímos 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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 contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação 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 setembro de 2019



Thiago Kurt de Almeida Costa Bréhmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

CNPJ (MF): 23.740.595/0001-17

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 30 de junho de 2019

Valores em Milhares de Reais

ATIVO		30/06/19	%PL
CIRCULANTE	<u>Quantidade</u>	<u>6.463</u>	<u>2,87</u>
Disponibilidades		9	
De natureza não imobiliária			
Títulos e valores mobiliários		4.432	1,97
Fundos de investimento - ICVM 555	95.674	4.432	1,97
De natureza imobiliária			
Outras Rendas a Receber		2.022	0,90
Aluguéis		2.007	0,89
Demais valores a receber		15	0,01
NÃO CIRCULANTE		<u>219.887</u>	<u>97,90</u>
Propriedades para investimento		219.887	97,90
Imóveis para renda acabados		219.887	97,90
TOTAL DO ATIVO		226.350	100,77

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

CNPJ (MF): 23.740.595/0001-17

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 30 de junho de 2019

Valores em Milhares de Reais

PASSIVO

CIRCULANTE	1.749	0,79
------------	-------	------

Encargos a Pagar	1.749	0,79
Taxa de administração	120	0,06
Auditoria e custódia	34	0,02
Demandas Judiciais	1.549	0,69
Demais valores a pagar	46	0,02

TOTAL DO PASSIVO	1.749	0,79
------------------	-------	------

PATRIMÔNIO LÍQUIDO	224.601	100,00
--------------------	---------	--------

Cotas integralizadas	209.880	93,45
Distribuição de resultado no exercício	(12.250)	(5)
Resultado do exercício	26.971	12,01

TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	226.350	100,79
---------------------------------------	---------	--------

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

CNPJ (MF): 23.740.595/0001-17

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

Valores em Milhares de Reais

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	30/06/19
Propriedades para Investimento	
Ajuste ao valor justo	12.606
Receitas de Aluguéis	24.775
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	<u>37.381</u>
Outros Ativos Financeiros	241
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos	241
Outras Despesas	(10.651)
Taxa de administração	(1.303)
Taxa de gestão	(651)
Despesa de Condomínio	(1.847)
Despesa de Consultoria	(1.490)
Demandas Judiciais	(1.633)
Despesas com auditoria e custódia	(97)
Despesas Administrativas	(2.360)
Despesas Tributárias	(11)
Taxa de fiscalização da CVM	(27)
Despesa de Cartório	(51)
Despesas com obras	(582)
Despesas de serviços advocatícios	(114)
Outras receitas e despesas	(485)
<u>RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL</u>	<u>26.971</u>
Quantidade de cotas	2.098.800
Resultado por cota (Em reais)	12,8507

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

Karen Miyazaki

Contadora CT-CRC-1SP 262221/0-1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

CNPJ (MF): 23.740.595/0001-17

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período findo em 30 de junho de 2019

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Integralização de cotas no exercício	209.880	-	-	209.880
Resultado do exercício	-	-	26.971	26.971
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(12.250)	(12.250)
Constituição de reserva	-	-	-	-
Saldos em 30 de junho de 2019	209.880	-	14.721	224.601

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Karen Miyazaki

Administrador

Contadora CT-CRC-1SP 262221/0-1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

CNPJ (MF): 23.740.595/0001-17

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

Valores em Milhares de Reais

	<u>30/06/19</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	20.701
Compra de cotas de Fundo	(32.295)
Venda de cotas de Fundo	28.106
Pagamento de Auditoria e custódia	(36)
Pagamento de Consultoria	(2.385)
Pagamento de Cartório	(32)
Pagamento de Taxa de Administração	(1.182)
Pagamento de Taxa da CVM	(27)
Pagamento de tributos	(12)
Pagamento de Outros Serviços	(3.178)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	9.660
Fluxo de caixa das atividades de investimento:	
Pagamento por aquisições propriedades para investimento	(207.281)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(207.281)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	209.880
Distribuição de rendimentos para os cotistas	<u>(12.250)</u>
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>197.630</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>9</u>
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>9</u>

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Administrador

Karen Miyazaki

Contadora CT-CRC-1SP 262221/0-1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING - FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping-FII ("Fundo") foi constituído em 05 de novembro de 2015 e iniciou suas atividades 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, 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 pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição nos termos do Art. 9º-B da Instrução CVM n.º 539 de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

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, 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").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis 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 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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 contábeis. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING - FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Administradora em 30 de setembro de 2019.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2 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.

3.3. Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

Títulos para negociação - incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Títulos mantidos até o vencimento - incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- O Fundo de investimento seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico- financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos Fundos de investimento;
- Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação;

3.4. 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING -

FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

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").

3.5. 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.

3.6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 (R1) e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

3.7. 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.

3.8. Passivo circulante

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING -

FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

3.9. Lucro/ (Prejuízo) por cotas

O lucro/(prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e Valores Mobiliários

a. Composição da carteira

Cotas de Fundos de Investimento:	30/06/2019
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	4.432

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 considerá-lo como equivalente de caixa.

5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento que compõe a carteira do Fundo em 30 de junho de 2019 são:

Descrição: Shopping Bay Market

Cidade /UF: Niterói/RJ Área de Terreno: 7.046,80m² Área Construída: 25.972,29m²
ABL: 25.972,29 m²

Valor Justo: R\$ 100.136

Descrição: Shopping Hortolândia

Cidade /UF: Hortolandia/SP Área de Terreno: 23.105,16m² Área Construída: 31.273,10m² ABL: 19.111,57m²

Valor Justo: R\$ 81.634

Descrição: Shopping Valinhos

Cidade /UF: Valinhos/SP Área de Terreno: 14.009,35m² Área Construída: 28.647,64m²
ABL: 14.147,62m²

Valor Justo: R\$ 38.117

Composição do imóvel	Aquisição	Custos/emolumentos	Resultado	30/06/2019
Shopping Bay Market	94.878	881	4.377	100.136
Shopping Hortolândia	73.822	1.662	6.150	81.634
Shopping Valinhos	35.000	1.038	2.079	38.117
Total - imóvel para renda	203.700	3.581	12.606	219.887

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING -

FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

A propriedade para investimento foi adquirida em 30 de agosto de 2018 e está demonstrada pelo seu valor de custo, após encerrado esse período, pelo seu valor justo, conforme possibilidade e adequação de sua mensuração verificada pelo comitê de investimentos, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

Em 30 de junho de 2019, 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 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 referenciais 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.

Aluguéis

Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento. Os valores a receber estão apresentados no balanço patrimonial "Contas a receber - Aluguéis a receber".

Em 30 de junho de 2019, o Fundo possuía aluguéis a receber no montante total de R\$ 2.007, referente as locações dos Shopping Bay Market, Hortolândia e Valinhos.

No exercício findo em 30 de junho de 2019, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 24.775 e está apresentado na demonstração de resultado do exercício em "Propriedade para investimento - Receitas com aluguéis".

6. Gerenciamento de riscos

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

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo. As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING -

FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos. A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo, claramente definido, contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

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

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo. O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Votorantim Asset Management DTVM Ltda., diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Votorantim Asset Management DTVM Ltda., ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

7. Instrumentos financeiros de derivativos

Não é permitida a utilização de derivativos utilizando-se dos recursos existentes no patrimônio do Fundo.

Durante os período findo em 30 de junho de 2019, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

8. Emissão e Resgate 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 do Administrador.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING -

FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

Todas as Cotas emitidas para a constituição do Fundo serão distribuídas publicamente pelo Administrador 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.

Durante o período findo em junho de 2019 o Fundo emitiu 2.098.800 cotas no montante de R\$ 209.880.

Em 30 de junho de 2019 o Fundo possui 2.098.800 cotas, sendo 107,01382 cada cota que representa R\$ 224.601.

b. Amortização de cotas

No período findo em junho de 2019 o Fundo não realizou amortização de cotas.

9. Serviços de Custódia, Administração e Gestão

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

10. Taxa de administração

Pela prestação de serviços de gestão e administração ao Fundo, o Administrador receberá uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,75% a.a. (setenta e cinco centésimos por cento 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 e Gestão 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\$ 1.303, está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Taxa de administração".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING - FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

11. Política de distribuição dos resultados

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.

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

	2019
Lucro líquido do exercício	26.971
Ajuste ao valor justo	-12.606
Encargos a Pagar	-1.749
Juros recebidos no caixa de venda de cotas de fundo no exercício	
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	12.616
Reserva de contingência	0
Outros valores retidos	0
Parcela de rendimentos retidos até o limite de 5%	0
Rendimentos destinados no exercício	12.250
Rendimentos (a distribuir)	5
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	
Total dos Rendimentos pagos no exercício	12.255
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,10%

(*) Durante o período findo em 30 de junho de 2019 o Fundo pagou o montante de R\$12.250.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING - FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

12. Despesas administrativas

Encargos	2019	
	Valor	% sobre o PL Médio
Despesas com taxa de administração	(1.303)	(0,61)
Despesas com taxa de gestão	(651)	(0,31)
Despesa de Condomínio	(1.847)	(0,87)
Despesa de Consultoria	(1.490)	(0,70)
Demandas Judiciais	(1.633)	(0,77)
Despesas com auditoria e custódia	(97)	(0,05)
Despesas Administrativas	(2.360)	(1,11)
Despesas tributárias	(11)	(0,01)
Taxa de fiscalização da CVM	(27)	(0,01)
Despesa de Cartório	(51)	(0,02)
Despesas com obras	(582)	(0,27)
Despesas de serviços advocatícios	(114)	(0,05)
Outras receitas e despesas	(485)	(0,23)
Total	(10.651)	(5,01)

13. Rentabilidade do Fundo

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

Data	Valor da Cota - R\$	PL Médio mensal -R\$	Rentabilidade do Fundo %	
			No mês (*)	Acumulada (*)
30/08/2018	100,00000			
28/09/2018	100,82303	210.736	0,82	0,82
31/10/2018	101,52983	211.685	0,70	1,53
30/11/2018	101,86697	212.805	0,33	1,87
31/12/2018	101,62730	212.845	-0,24	1,63
31/01/2019	101,91401	212.980	0,28	1,91
28/02/2019	101,60373	212.881	-0,30	1,60
29/03/2019	101,56896	212.529	-0,03	1,57
30/04/2019	101,47552	212.547	-0,09	1,48
31/05/2019	101,41028	212.317	-0,06	1,41
28/06/2019	107,01382	212.974	5,53	7,01

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

14. 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%.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING - FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

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%.

15. Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio. Trimestralmente, em até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e anualmente, após o prazo determinado pela legislação vigente, as demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do parecer do auditor independente e a demonstração do desempenho. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

16. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2019 há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

Sendo que em 30 junho de 2019 existem demandas com probabilidade de perdas provável e possível nos respectivos montantes R\$1.549 e R\$5.056. As demandas com probabilidade de perda provável estão apresentadas nas demonstrações do resultado em Outra Despesas – Demandas Judiciais.

Abaixo a segregação por tipo de causa:

Tipo causa	Risco	
	Provável	Possível
Trabalhista	656	150
Tributário	6	1.703
Cível	887	3.203
Total	1.549	5.056

Os valores divulgados acima representam demandas judiciais que a propriedades para investimentos enfrentam.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING - FII

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 30 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais)

17. Informações adicionais

(a) Independência do auditor

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 Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Informações sobre transações com partes relacionadas

Conforme Instrução CVM no 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício conforme nº10 com montante provisionado abaixo:

Transação com parte relacionada	2019 Parte relacionada
Taxa de Administração:	R\$120 Administradora/Gestora

19. Evento subsequente

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 30 de junho de 2019 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações contábeis do exercício findo nessa mesma data.

Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda
Administradora

Karen Miyazaki
Contadora: CRC 1SP262221/0-1