

---

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

***(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)  
(Administrado pela Tivio Capital  
Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.)  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2024  
e relatório do auditor independente***



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora  
Fundo de Investimento Imobiliário  
Votorantim Shopping  
(Administrado pela Tivio Capital  
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 2024 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 materiais e outras informações elucidativas.

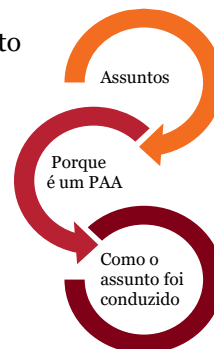
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

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

### **Principais Assuntos de Auditoria**

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





Fundo de Investimento Imobiliário  
Votorantim Shopping  
(Administrado pela Tivio Capital  
Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.)

<b>Porque é um PAA</b>	<b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>
<p><b>Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.5 e 5)</b></p> <p>O Fundo possui investimentos representados, substancialmente, por propriedades para investimento registradas ao valor justo.</p> <p>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.</p> <p>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 foi considerada área de foco em nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.</p> <p>Inspecionamos os laudos de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizado como base para mensuração do valor justo.</p> <p>Com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos 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.</p> <p>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.</p>

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

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários 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.

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



Fundo de Investimento Imobiliário  
Votorantim Shopping  
(Administrado pela Tivio Capital  
Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.)

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

---

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

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

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

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

São Paulo, 27 de setembro de 2024

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

DocuSigned by:  
Wilian Shigueaki Tatebe  
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE, 2105907999  
CPF: 2185467789  
DataHora da Assinatura: 27 Setembro 2024 | 18:32 BRT  
O ICP-Brasil, ou Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C BR  
Empresa: AC SERASA RFB v6  
ICP-Brasil

Wilian Shigueaki Tatebe  
Contador CRC 1SP253071/O-3

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

CNPJ nº 23.740.595/0001-17

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

**BALANÇO PATRIMONIAL**

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Notas	30/06/2024	%PL	30/06/2023	%PL
		<u>7.713</u>	<u>3,55</u>	<u>7.770</u>	<u>3,68</u>
<b>De natureza não imobiliária</b>					
Títulos e valores mobiliários		1.987	0,91	2.698	1,28
Fundos de investimento - ICVM 555	4	1.987	0,91	2.698	1,28
<b>De natureza imobiliária</b>					
Outras Rendas a Receber		5.726	2,64	5.072	2,40
Aluguéis	6	5.691	2,62	5.039	2,38
Demais valores a receber		35	0,02	33	0,02
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<u>211.612</u>	<u>97,25</u>	<u>206.960</u>	<u>97,91</u>
Propriedades para investimento		211.612	97,25	206.960	97,91
Imóveis para renda acabados	5	211.612	97,25	206.960	97,91
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>219.325</b>	<b>100,80</b>	<b>214.730</b>	<b>101,59</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>		<u>1.740</u>	<u>0,81</u>	<u>3.354</u>	<u>1,59</u>
Encargos a Pagar		1.740	0,81	3.354	1,59
Taxa de administração		127	0,07	132	0,07
Auditoria e custódia		235	0,11	112	0,05
Demandas judiciais	18	152	0,07	1.552	0,73
Distribuição de rendimentos		1.156	0,53	1.512	0,72
Demais valores a pagar		70	0,03	46	0,02
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<u>1.740</u>	<u>0,81</u>	<u>3.354</u>	<u>1,59</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>217.585</u>	<u>100,00</u>	<u>211.376</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas		209.880	96,46	209.880	99,29
Lucros/(prejuízos) acumulados		7.705	3,54	1.496	0,71
<b>TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>219.325</b>	<b>100,81</b>	<b>214.730</b>	<b>101,59</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: TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO NO EXERCÍCIO**

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Notas	30/06/2024	30/06/2023
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Ajuste ao valor justo	5	3.909	3.643
Receitas de aluguéis	5	33.547	28.289
<b>Outros Ativos Financeiros</b>		<b>191</b>	<b>335</b>
Rendas de aplicação em fundos de investimentos		191	335
<b>Outras receitas</b>		<b>1.419</b>	<b>422</b>
Outras receitas		20	-
Demandas judiciais		1.399	422
<b>Outras Despesas</b>		<b>(15.794)</b>	<b>(12.342)</b>
Despesa com taxa de administração	10 e 13	(1.573)	(1.563)
Despesa de consultoria	12 e 13	(3.561)	(3.155)
Despesa com demandas judiciais	13	(28)	-
Despesas com auditoria e custódia	13	(123)	(292)
Despesas administrativas	13	(2.490)	(1.186)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(30)	(30)
Despesa de condomínio	13	(5.674)	(5.744)
Despesa de cartório	13	(69)	(103)
Despesas com obras	13	(1.522)	(2)
Despesas de serviços advocatícios	13	(164)	(167)
Demais despesas	13	(560)	(100)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>23.272</b>	<b>20.347</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>2.098.800</b>	<b>2.098.800</b>
<b>Resultado por cota (Em reais)</b>		<b>11,0882</b>	<b>9,6946</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: TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de contingência	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
<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>
Lucro líquido do exercício	-	-	23.272	23.272
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(17.063)	(17.063)
<b>Saldos em 30 de junho de 2024</b>	<b>209.880</b>	-	<b>7.705</b>	<b>217.585</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: TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	32.865	27.959
Compra de cotas de fundos	(33.517)	(26.164)
Venda de cotas de fundos	34.450	27.875
Pagamento de auditoria e custódia	-	(282)
Pagamento de consultoria	(3.561)	(3.155)
Pagamento de cartório	(69)	(103)
Pagamento de despesa com condomínio	(5.674)	(5.744)
Pagamento de taxa de administração	(1.578)	(1.564)
Pagamento de taxa da CVM	(30)	(30)
Pagamento de advogados	(164)	(242)
Gastos com benfeitorias	(743)	(1.655)
Pagamento de outros serviços	(4.560)	(1.155)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<u>17.419</u>	<u>15.740</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(17.419)	(15.740)
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<u>(17.419)</u>	<u>(15.740)</u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>-</u>	<u>-</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 pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping (“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, com prazo indeterminado de duração, 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 (“Lei nº 8.668/93”) e nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, alterada pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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 Resolução CVM nº 175/22, 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 e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024 e 2023

CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. 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 27 de setembro de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

### 3. Resumo das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### b) Caixa e equivalentes de caixa

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

### c) Classificação instrumentos financeiros

#### i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

#### iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

**Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

#### iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

**Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.

**Aplicações financeiras:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

**Contas a receber:** representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

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.

### e) 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 entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os gastos com propriedades para investimentos são incorporados ao ativo no momento em que são incorridos e posteriormente ajustados a valor justo no conjunto das propriedades para investimento.

### f) 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.

Valor justo das propriedades para investimento: O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

### g) 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.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024 e 2023

### 4. Ativos financeiros

#### a. Cotas de fundo de investimento

Em 30 de junho de 2024 e 2023 as cotas de fundos de investimentos estão assim demonstradas:

Cotas de Fundos de Investimento	30/06/2024		30/06/2023	
	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	29.252	1.987	43.962	2.674
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	-	-	6.462	24
<b>Total</b>		<b>1.987</b>		<b>2.698</b>

### 5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento que compõem a carteira do Fundo em 30 de junho de 2024 e 2023 estavam assim representados:

Composição do imóvel	30/06/2023	Gastos com benfeitorias	Resultado com ajuste a valor justo	30/06/2024
Shopping Bay Market	84.800	392	(186)	85.006
Shopping Hortolândia	84.748	171	726	85.645
Shopping Valinhos	37.412	180	3.369	40.961
<b>Total - imóvel para renda</b>	<b>206.960</b>	<b>743</b>	<b>3.909</b>	<b>211.612</b>

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>

#### 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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

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 Paiquerê, 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 (atualmente denominada Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.), 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 2024 e 2023, 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 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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

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 2024 a dezembro de 2034

Crescimento médio: 4,0% ao ano (2023 - 3,2%)

CAPM (data base da avaliação): 10,51% (2023 - 10,94%)

CAPM (valor residual): 8,67% (2023 - 8,10%)

Inflação: 3,4% a.a. (2023 - 4,7% a.a.)

Níveis de vacância ou inadimplência: de 13,8% a.a. (2023 - 11,2% a.a.).

- **Shopping Hortolândia**

Período do fluxo: janeiro de 2024 a dezembro de 2034

Crescimento médio: 0,3% ao ano (2023 - 2,8%)

CAPM (data base da avaliação): 10,81% (2023 - 11,25%)

CAPM (valor residual): 8,67% (2023 - 8,33%)

Inflação: 3,4% a.a. (2023 - 4,7% a.a.)

Níveis de vacância ou inadimplência: de 7,0% a.a. (2023 - 7,4% a.a.).

- **Shopping Valinhos**

Período do fluxo: janeiro de 2024 a dezembro de 2034

Crescimento médio: (1,0)% ao ano (2023 - 4,00%)

CAPM (data base da avaliação): 11,11% (2023 - 11,56%)

CAPM (valor residual): 8,67% (2023 - 8,10%)

Inflação: 3,4% a.a. (2023 - 4,7% a.a.)

Níveis de vacância ou inadimplência: de 21,4% a.a. (2023 - 4,62% a.a.).

### 6. Receita com aluguéis

Representam as rendas de aluguéis provenientes das propriedades para investimento. No exercício findo em 30 de junho de 2024, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 33.547 (R\$ 28.289 em 2023), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Propriedades para Investimento - Receitas de Aluguéis".

Abaixo a receita de aluguéis por empreendimento:

Empreendimento	2024	2023
Shopping Valinhos	8.450	6.567
Shopping Hortolândia	13.630	11.014
Shopping Bay Market	11.467	10.708
<b>Total</b>	<b>33.547</b>	<b>28.289</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\$ 5.691 (R\$ 5.039 em 2023).



# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024 e 2023

## 7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, 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 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	1.987	-	-	1.987
Propriedades para investimento	-	-	211.612	211.612
<b>Total do ativo</b>	<b>1.987</b>	<b>-</b>	<b>211.612</b>	<b>213.599</b>

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	2.698	-	-	2.698
Propriedades para investimento	-	-	206.960	206.960
<b>Total do ativo</b>	<b>2.698</b>	<b>-</b>	<b>206.960</b>	<b>209.658</b>

## 8. Gerenciamento de riscos

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

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

- a. 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.
- b. 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:

- a. 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.
- 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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

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 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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

- 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.

### 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.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

- 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.
- 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.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

- 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 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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

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.

### 9. 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.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

### 10. 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.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

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 Resolução CVM nº 160/22 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 2024 e 2023.

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui 2.098.800 cotas (2.098.800 cotas em 2023), sendo R\$ 103,6712 cada cota (R\$ 100,7126 em 2023) que representa R\$ 217.585 (R\$ 211.376 em 2023).

### **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 2024 e 2023 o Fundo não realizou amortização de cotas.

### **11. 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.



# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2024 e 2023

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\$ 1.573 (R\$ 1.563 em 2023), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Taxa de administração".

### 12. Serviços contratados pelo Fundo

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, Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### 13. 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.

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\$ 3.561 (R\$ 3.155 em 2023), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Despesa de Consultoria".

### 14. Despesas e encargos do Fundo

Encargos	2024		2023	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024 e 2023**

Despesas com taxa de administração	1.573	0,74	1.563	0,73
Despesa de Consultoria	3.561	1,68	3.155	1,48
Demandas Judiciais	28	0,01	-	-
Despesas com auditoria e custódia	123	0,06	292	0,14
Despesas Administrativas	2.490	1,17	1.186	0,56
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01	30	0,01
Despesa de Condomínio	5.674	2,67	5.744	2,69
Despesa de Cartório	69	0,03	103	0,05
Despesas com obras	1522	0,72	2	-
Despesas de serviços advocatícios	164	0,08	167	0,08
Outras receitas e despesas	560	0,26	100	0,05
<b>Total</b>	<b>15.794</b>	<b>7,43</b>	<b>12.342</b>	<b>5,79</b>

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 30 de junho de 2024 é de R\$ 212.224 (R\$ 209.175 em 30 de junho de 2023).

**15. Política de distribuição dos resultados**

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, 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.

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

	2024	2023
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>23.272</b>	<b>20.347</b>
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza imobiliária	(3.909)	(3.643)
Varição de receitas não recebidas	(654)	(284)
Varição de encargos não pagos	(1.614)	(394)
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimento	191	335

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING**

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	17.286	16.361
Rendimentos destinados no exercício	17.063	15.930
<b>Total dos Rendimentos pagos no exercício</b>	<b>17.419</b>	<b>15.740</b>
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,71%	97,36%

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo distribuiu o montante de R\$ 17.419 (R\$ 15.740 em 2023).

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\$)
30/06/2024	17.063	2.098.800	8,13
30/06/2023	15.930	2.098.800	7,59

**16. 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 (%) (**)
30/06/2024	212.224	103,67	10,97%
30/06/2023	209.175	100,71	9,73%

(\*) Valor da cota 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.

A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

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

**17. 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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024 e 2023

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%.

### 18. 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.

### 19. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2024, 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 14 (quatorze) ações, sendo 2 (dois) trabalhistas e 12 (doze) cível, que correspondem ao montante de R\$ 152 (R\$ 1.552 em 2023).

Além disso, foram classificadas pelo assessor jurídico (Garcia, Soares de Melo e Weberman Advogados Associados) 39 (trinta e nove) ações com probabilidade de perda possível, sendo 14 (quatorze) de natureza trabalhista, 2 (dois) de natureza tributária e 23 (vinte e três) cível, que correspondem ao montante de R\$ 8.365 (R\$ 10.817 em 2023).

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

### 20. Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código VSH011. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023:

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

Data	Cotação Base	Data	Cotação Base
30/06/2023	78,39	30/06/2022	78,96
31/07/2023	79,01	29/07/2022	78,02
31/08/2023	77,80	31/08/2022	79,70
29/09/2023	75,71	30/09/2022	79,70
31/10/2023	78,00	31/10/2022	75,72
30/11/2023	80,48	30/11/2022	71,70
28/12/2023	84,75	29/12/2022	68,31
31/01/2024	83,01	31/01/2023	64,90
29/02/2024	83,01	28/02/2023	63,59
28/03/2024	82,66	31/03/2023	63,80
30/04/2024	77,99	29/04/2023	66,50
31/05/2024	72,61	31/05/2023	70,00
28/06/2024	70,38	30/06/2023	78,39

### 21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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.

### 22. Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía saldos de taxa de administração a pagar, no montante de R\$ 127 (2023 - R\$ 132), junto ao Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, foram pagos à Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. os montantes de taxa de administração, de custódia e de controladoria divulgados nas Notas 10 e 11, respectivamente.

### 23. Outras Informações

Conforme o Comunicado ao Mercado divulgado em 01 de março de 2023, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98 ("BV Asset"), informou aos cotistas dos fundos por ela administrados e ao mercado que foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica e Banco Central do Brasil a parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. ("Banco BV") e o Banco Bradesco S.A. ("Banco Bradesco") para criação de uma gestora de investimentos independentes, por meio da qual 51% do capital da BV Asset será adquirido pelo

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2024 e 2023

Bradesco.

Conforme o Fato Relevante divulgado em 22 de junho de 2023, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98, vem informar aos cotistas dos fundos por ela administrados e ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante de 24 de agosto de 2022 e comunicado ao mercado de 01 de março de 2023, sobre a parceria estratégica entre o Banco BV e o Banco Bradesco. Em 11 de dezembro de 2023, o Banco Central do Brasil autorizou a mudança da denominação social BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

O Instrumento Particular de Alteração e Consolidação de Contrato Social da Administradora datado em 08 de novembro de 2023, deliberou a partir de 09 de novembro de 2023 a designação do Gustavo Sami Barroso Istamati ("Novo Diretor") para o cargo de Diretor Executivo. O Novo Diretor foi homologado pelo Banco Central do Brasil - BACEN e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM nos dias 9 de novembro de 2023 e 9 de janeiro de 2024, respectivamente.

### **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 de investimento, a nova resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

A Resolução CVM nº 175, alterada pela Resolução CVM nº 181, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Desta forma, considerando esse prazo, o Fundo ainda não se adaptou à nova Resolução. A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações necessárias ao Fundo para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

### **24. Alterações estatutárias**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, não ocorreram alterações estatutárias.

### **25. Eventos subsequentes**

Até o momento da emissão das demonstrações financeiras não houveram eventos que necessitassem ser divulgados.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e 2023

\* \* \*

Gustavo Sami Barroso Istamati  
Diretor

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

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: F5C5C366A8D74F86AF161B1DEF6DCC85  
 Assunto: Complete with DocuSign: FIVOTORANTIMSHOPPING24.JUN\_Combinado.pdf  
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)  
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables  
 Envelope fonte:  
 Documentar páginas: 31  
 Assinar páginas: 2  
 Assinatura guiada: Ativado  
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado  
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:  
 Alexandra de Sousa Lyrio  
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132  
 alexandra.lyrio@pwc.com  
 Endereço IP: 134.238.159.42

**Rastreamento de registros**

Status: Original 27 de setembro de 2024   19:25	Portador: Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 27 de setembro de 2024   19:34	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

**Eventos do signatário**

Wilian Shigueaki Tatebe  
 wilian.shigueaki@pwc.com  
 PwC


Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Não oferecido através do DocuSign

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 426B6DD8DFAE45F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 18.231.224.26

**Registro de hora e data**

Enviado: 27 de setembro de 2024 | 19:28  
 Visualizado: 27 de setembro de 2024 | 19:32  
 Assinado: 27 de setembro de 2024 | 19:34

<b>Eventos do signatário presencial</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
---	-------------------	--------------------------------

<b>Eventos de entrega do editor</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
-------------------------------------	---------------	--------------------------------

<b>Evento de entrega do agente</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
------------------------------------	---------------	--------------------------------

<b>Eventos de entrega intermediários</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
--	---------------	--------------------------------

<b>Eventos de entrega certificados</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
--	---------------	--------------------------------

<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
-------------------------	---------------	--------------------------------

Alexandra de Sousa Lyrio  
 alexandra.lyrio@pwc.com  
 PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Não oferecido através do DocuSign

**Copiado**

Enviado: 27 de setembro de 2024 | 19:34  
 Visualizado: 27 de setembro de 2024 | 19:34  
 Assinado: 27 de setembro de 2024 | 19:34

Lucas Weyne  
 lucas.weyne@pwc.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Copiado**

Enviado: 27 de setembro de 2024 | 19:34  
 Visualizado: 27 de setembro de 2024 | 19:48



Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:  
Não oferecido através do DocuSign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	27 de setembro de 2024   19:28
Entrega certificada	Segurança verificada	27 de setembro de 2024   19:32
Assinatura concluída	Segurança verificada	27 de setembro de 2024   19:34
Concluído	Segurança verificada	27 de setembro de 2024   19:34

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------