

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping – FII

CNPJ nº 23.740.595/0001-17

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2021	9

Relatório do auditor independente sobre as 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 à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping – FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management 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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping – FII em 30 de junho de 2021, o desempenho das 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, 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 a seguir intitulada “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 com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações 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 foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, as quais estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Em 30 de junho de 2021, essas propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 206.328 mil, o equivalente a 96,63% do Patrimônio Líquido no Fundo. Os riscos mais significativos para fins de auditoria são as avaliações do valor justo e a existência desses ativos registrados em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. 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; **(iv)** concordância com a conclusão dos especialistas envolvidos para revisão do valor justo dos ativos em carteira; **(v)** recálculo do contrato para receitas de aluguel e; **(vi)** 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 das propriedades para investimento no período são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora 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.

Responsabilidade 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:

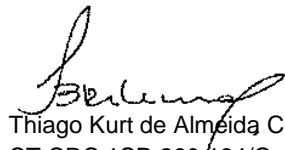
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 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 a 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, 04 de outubro de 2021



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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

CNPJ nº 23.740.595/0001-17

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 30 de junho de 2021 e 2020

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Notas	30/06/2021	%PL	30/06/2020	%PL
CIRCULANTE		8.999	4,21	3.615	1,76
De natureza não imobiliária					
Títulos e valores mobiliários		5.078	2,38	3.349	1,62
Fundos de investimento - ICVM 555	4	5.078	2,38	3.349	1,62
De natureza imobiliária					
Outras Rendas a Receber		3.921	1,83	266	0,14
Aluguéis	5	3.911	1,83	257	0,12
Demais valores a receber		10	-	9	0,02
NÃO CIRCULANTE		206.328	96,63	205.157	99,38
Propriedades para investimento	5	206.328	96,63	205.157	99,38
Imóveis para renda acabados		206.328	96,63	205.157	99,38
TOTAL DO ATIVO		215.327	100,84	208.772	101,14
PASSIVO					
CIRCULANTE		1.805	0,84	2.332	1,14
Encargos a Pagar	6	1.805	0,84	2.332	1,14
Taxa de administração		132	0,07	117	0,07
Auditoria e custódia		37	0,02	46	0,02
Demandas Judiciais		1.538	0,71	1.549	0,75
Demais valores a pagar		98	0,04	620	0,30
TOTAL DO PASSIVO		1.805	0,84	2.332	1,14
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		213.522	100,00	206.440	100,00
Cotas integralizadas		209.880	98,29	209.880	101,67
Lucros (Prejuízos) acumulados		3.642	1,71	(3.440)	(1,67)
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		215.327	100,84	208.772	101,14

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

CNPJ nº 23.740.595/0001-17

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Valores em Milhares de Reais

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Notas	30/06/2021	30/06/2020
Propriedades para Investimento	5		
Ajuste ao valor justo		1.089	(14.740)
Receitas de Aluguéis		19.725	21.595
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		19.653	6.855
Outros Ativos Financeiros		72	156
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos		72	156
Outras Despesas		(9.898)	(13.219)
Taxa de administração		(1.517)	(1.616)
Despesa de Consultoria		(1.410)	(2.692)
Demandas Judiciais		-	(20)
Despesas com auditoria e custódia		(48)	(150)
Despesas Administrativas		(821)	(2.285)
Despesas Tributárias		(11)	(9)
Taxa de fiscalização da CVM		(36)	(36)
Despesa de Condomínio		(5.149)	(4.000)
Despesa de Cartório		(97)	(134)
Despesas com obras		(530)	(1.981)
Despesas de serviços advocatícios		(162)	(206)
Outras receitas e despesas		(117)	(90)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		9.827	(6.208)
Quantidade de cotas		2.098.800	2.098.800
Resultado por cota (Em reais)		4,6822	(2,9579)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

CNPJ nº 23.740.595/0001-17

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Valores em Milhares de Reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2019	209.880	-	14.721	224.601
Resultado do exercício	-	-	(6.208)	(6.208)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(11.953)	(11.953)
Saldos em 30 de junho de 2020	209.880	-	(3.440)	206.440
Resultado do exercício	-	-	9.827	9.827
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(2.745)	(2.745)
Saldos em 30 de junho de 2021	209.880	-	3.642	213.522

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

CNPJ nº 23.740.595/0001-17

Administrado por: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

Valores em Milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	14.427	23.345
Compra de cotas de Fundos	(14.082)	(21.240)
Venda de cotas de Fundos	12.913	22.625
Pagamento de Auditoria e custódia	(77)	(138)
Pagamento de Consultoria	(1.991)	(2.692)
Pagamento de Cartório	(59)	(134)
Pagamento de Despesa com Condomínio	(5.719)	(4.000)
Pagamento de Taxa de Administração	(1.512)	(1.619)
Pagamento de Taxa da CVM	(36)	(37)
Pagamento de tributos	(16)	(19)
Pagamento de advogados	(168)	(226)
Pagamento de Outros Serviços	(935)	(3.921)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	2.745	11.944
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(2.745)	(11.953)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(2.745)	(11.953)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(9)
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	-	9
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

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 a investidores em geral, sem qualquer limitação, podendo receber, exemplificadamente, 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 está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos que compõem a carteira do Fundo e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica.

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. Base para 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

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.

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Administradora em 04 de outubro de 2021.

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 tais 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;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

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.

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 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

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.

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

Cotas de fundo de investimento - Nível 2

Em 30 de junho de 2021 e 2020 as cotas de fundos de investimentos estão assim demonstradas:

Cotas de Fundos de Investimento	30/06/2021		30/06/2020	
	Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	102.921	5.078	69.212	3.349

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

5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento que compõe a carteira do Fundo em 30 de junho de 2021 são:

- **Shopping Bay Market**

Cidade/UF: Niterói/RJ

Área de Terreno: 7.046,80m² | Área Construída: 25.972,29m²

Valor Justo: R\$ 89.974

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

- **Shopping Hortolândia**

Cidade/UF: Hortolândia/SP

Área de Terreno: 23.105,16m² | Área Construída: 31.273,10m²

Valor Justo: R\$ 80.525

- **Shopping Valinhos**

Cidade/UF: Valinhos/SP

Área de Terreno: 14.009,35m² | Área Construída: 28.647,64m²

Valor Justo: R\$ 35.829

Composição do imóvel	30/06/2020	Melhorias	Resultado	30/06/2021
Shopping Bay Market	89.559	6	409	89.974
Shopping Hortolândia	80.056	76	393	80.525
Shopping Valinhos	35.542	0	287	35.829
Total - imóvel para renda	205.157	82	1.089	206.328

Em 30 de junho de 2021 e 2020, 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

a) Aluguéis a receber

O Fundo possui contas a receber referente aos aluguéis das lojas do Shopping Bay Market, Shopping Hortolândia e Shopping Valinhos, no montante de R\$ 3.911 (R\$ 257 em 2020). A receita correspondente, no montante de R\$ 18.564 (R\$ 21.595 em 2020), está apresentada na Demonstração do Resultado em " Propriedades para Investimento - Receitas de Aluguéis".

6. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Administrador e dos membros do Comitê de Investimento em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e/ou os membros do Comitê de Investimento mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Mercado

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

Crédito

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

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

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 2021 e 2020, 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.

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.

Não houve emissão de cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em 30 de junho de 2021 o Fundo possui 2.098.800 cotas (2.098.800 em 2020), sendo 101,7350 cada cota (98,3610 em 2020) que representa R\$ 213.521 (R\$ 206.400 em 2020).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

b. Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 30 junho de 2021 e 2020 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. Remuneração da Administradora

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. sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

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

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

A despesa correspondente, no montante de R\$ 1.517 (R\$ 1.616 em 2020), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Taxa de administração".

a) Taxa 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

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.

A despesa correspondente, no montante de R\$ 1.430 (R\$ 2.692 em 2020), está apresentada na Demonstração do Resultado em "Outras Despesas - Despesa de Consultoria".

11. Despesas Administrativas

Encargos	2021		2020	
	Valor	% sobre o PL Médio	Valor	% sobre o PL Médio
Despesas com taxa de administração	1.517	0,73	1.616	0,72
Despesa de Consultoria	1.430	0,68	2.692	1,20
Demandas Judiciais	-	-	1.340	0,60
Despesas com auditoria e custódia	120	0,06	150	0,07
Despesas Administrativas	821	0,39	965	0,43
Despesas Tributárias	11	0,01	9	-
Taxa de fiscalização da CVM	36	0,02	36	0,02
Despesa de Condomínio	5.149	2,47	4.000	1,78
Despesa de Cartório	97	0,05	134	0,06
Despesas com obras	530	0,25	1.981	0,88
Despesas de serviços advocatícios	162	0,08	206	0,09
Outras receitas e despesas	26	0,01	90	0,04
Total	9.899	4,75	13.219	5,89

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

12. 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:

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	9.826	(6.208)
Ajuste ao valor justo	(1.089)	14.740
Encargos a Pagar	1.806	2.332
Encargos referente ao exercício anterior pago nesse exercício	(2.332)	(1.749)
Receitas reconhecidas não recebidas no exercício	(3.921)	(266)
Receitas reconhecidas no exercício anterior e recebidas no exercício corrente	266	2.022
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimento	(1.169)	1.385
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	3.387	12.256
Rendimentos destinados no exercício	2.745	11.953
Distribuição complementar	498	-
Total dos Rendimentos pagos no exercício	3.243	11.953
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,75%	97,53%

(*) Durante o período findo em 30 de junho de 2021 o Fundo distribuiu o montante de R\$ 2.745 (R\$ 11.953 em 2020).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

13. 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 (%)
30/06/2021	208.770	101,7350	3,43
30/06/2020	220.482	98,3610	(8,09)

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

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%.

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 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

16. Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2021 há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo, com probabilidade de perdas prováveis e possíveis nos respectivos montantes R\$ 1.538 (R\$ 1.549 em 2020) e R\$ 7.806 (R\$ 1.381 em 2020). As demandas com probabilidade de perda provável estão apresentadas no balanço patrimonial - “Encargos a Pagar - Demandas Judiciais”.

17. Negociação de cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020, foram negociadas à cotação base conforme demonstrado abaixo:

Data	Cotação Base	Data	Cotação Base
30/06/2020	88,22	28/06/2019	100,30
31/07/2020	83,52	31/07/2019	101,95
31/08/2020	88,44	30/08/2019	100,49
30/09/2020	86,10	30/09/2019	100,00
31/10/2020	82,33	31/10/2019	102,48
30/11/2020	81,49	29/11/2019	108,00
30/12/2020	84,00	31/12/2019	123,50
29/01/2021	81,50	31/01/2020	117,00
26/02/2021	75,10	28/02/2020	112,99
31/03/2021	70,51	31/03/2020	83,47
30/04/2021	73,70	30/04/2020	84,20
31/05/2021	73,83	29/05/2020	81,32
30/06/2021	77,64	30/06/2020	88,52

18. 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING

(CNPJ nº 23.740.595/0001-17)

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

Notas explicativas as demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

19. 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 abaixo:

Transação com parte relacionada	2021	2020	Parte relacionada
Taxa de Administração	R\$132	R\$117	Administradora/Gestora
Despesa com taxa de administração	R\$ 1.517	R\$ 1.616	Administradora/Gestora
Despesa com taxa de custódia	R\$ 10	-	Administradora/Gestora

20. Outras Informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto da COVID-19, que é uma situação em rápida evolução, vem impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Essa situação pode ter um impacto adverso e contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global.

A Administradora e a Gestora estão monitorando os desenvolvimentos relacionados à COVID-19 e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

21. Alterações estatutárias

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2021, não ocorreram alterações estatutárias.

22. Eventos subsequentes

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

* * *

Votorantim Asset Management DTVM Ltda.
Administradora

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