

Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping (VSHO11)

Relatório do Gestor – Fevereiro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 75,10

Cota Patrimonial

R\$ 100,19

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 157 milhões

Nº de cotistas

1.810

ABL Total ¹

46.016 m²

Dividend Yield¹

0,13%

Rentabilidade Mensal²

-7,73%

Rentabilidade Acum. no ano³

-10,37%

Rentabilidade Acum. Desde o início⁴

-25,59%

Fonte: BV Asset
Data base: 26/02/2021

Fevereiro 2021

Banco BV

Site – Votorantim Shopping

Administrador

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Gestor

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Escriturador das Cotas

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Auditor

KPMG Auditores Independentes

Início do Fundo

30/08/2018

Início de Negociação na Bovespa

24/06/2019

Taxa de Administração

0,75% ¹

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas:

2.098.800

Distribuição de Rendimentos:

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Valor de Emissão

R\$ 100,00

Relações com investidores

RI-VAM@bv.com.br

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Objetivos do Fundo



O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas renda mensal por meio da exploração comercial de empreendimentos imobiliários como shopping centers, strip malls, outlets ou power centers.

Atualmente o fundo tem em seu portfólio três shoppings: Shopping Bay Market, Shopping Hortolândia e Shopping Valinhos.

¹ Dividend Yield: Relação entre rendimento distribuído e valor da cota de mercado.

² Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota de Mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

³ Rentabilidade Acumulada no Ano: Rentabilidade Efetiva mensal acumulada anualmente.

⁴ Rentabilidade Acumulada desde o início: Rentabilidade Efetiva mensal acumulada desde 30/08/2018.

Os Imóveis

Shopping Bay Market

Principais Características

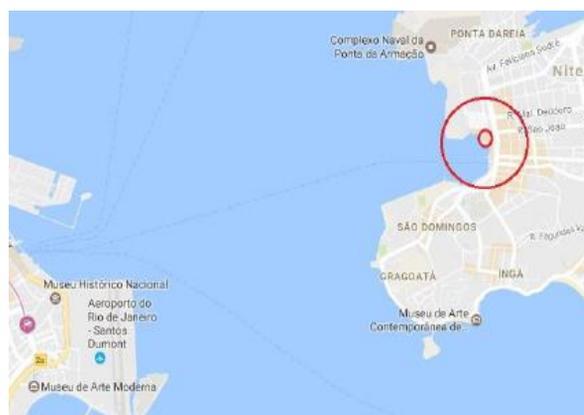


Localização	Niterói - RJ
ABL	11.822 m ²
Área Construída	25.407 m ²
Ano de Inauguração	1.997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas cobertas
Salas de Cinema	4 (2 salas 3D)

¹ Retrofit em 2015/2016.

Localização

Localizado entre os dois maiores pontos de tráfego de pessoas da cidade de Niterói (RJ), o Terminal Rodoviário de Niterói e a Estação das Barcas.



Shopping Hortolândia

Principais Características



Localização	Hortolândia - SP
ABL	19.903 m ²
Área Construída	31.237 m ²
Ano de Inauguração	2011
Número de Lojas	120
Âncoras	4
Estacionamento	722 vagas
Salas de Cinema	5 salas

Localização

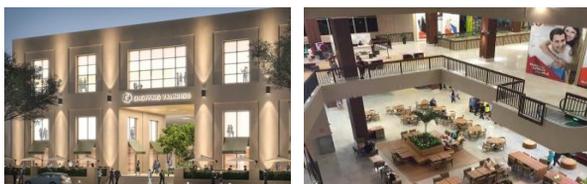
O empreendimento está localizado em Hortolândia-SP, cidade de 200 mil habitantes da microrregião de Campinas. É o único empreendimento da cidade voltado para compras, lazer e alimentação.



Os Imóveis

Shopping Valinhos

Principais Características



Localização	Valinhos - SP
ABL	14.291 m ²
Área Construída	28.647 m ²
Ano de Inauguração	2007
Número de Lojas	100
Âncoras	3
Estacionamento	300 vagas
Salas de Cinema	3 salas

¹ Retrofit em 2016/2017.

Localização

O empreendimento está localizado em Valinhos, cidade pertencente à microrregião de Campinas-SP. Único shopping center da cidade, é destinado predominantemente ao público de alta renda.



Comentário do Gestor

No ano de 2020, a pandemia do Covid-19 ocasionou impactos significativos na operação do setor de shoppings centers, principalmente com o fechamento total dos empreendimentos durante certo período.

Durante o período de fechamento, como publicado, não foi cobrado aluguel dos lojistas, e houve um trabalho de redução máxima de custos condominiais. Com as reaberturas parciais, começamos a cobrar aluguéis, mas sempre se forma proporcional às horas permitidas de abertura, num trabalho de juntar o pagamento dos custos dos empreendimentos com a manutenção da saúde financeira dos lojistas, altamente impactada pelo cenário.

Do portfólio do fundo, os shoppings Hortolândia e Valinhos, ambos na região de Campinas-SP estão abertos desde o final de julho de 2020. Já na cidade de Niterói, onde fica o Bay Market, houve apenas uma reabertura em 1º de julho de 2020, e o shopping permanece com suas atividades.

Com a volta ao normal dos horários de funcionamento dos shoppings no 2º semestre de 2020 e o aumento gradual da frequência dos mesmos, o resultado operacional do portfólio de shoppings do Fundo tem melhorado, porém ainda não voltou aos níveis pré-pandemia. Observamos adicionalmente índices de vacância e inadimplência relativamente altos, se comparados a anos anteriores, motivos pelos quais seguimos com as distribuições mensais nos atuais patamares.

Em Fevereiro, o Fundo anunciou distribuição de R\$ 0,10 por cota e o pagamento foi realizado em 08/03/2021.

Composição do Resultado Contábil do Fundo (R\$)

R\$	Fevereiro 2021	2021
Receita Total	1.650.035	4.193.831
Receitas de Locação	1.646.928	4.185.148
Receita com Cotas de Fundos de Investimento	3.107	8.683
Despesa Total	427.999	-2.026.734
Despesas Administrativas ¹	-199.854	-1.250.521
Despesas Operacionais ²	-554.561	-776.214
Ajuste de Cotas	1.182.414	0
Rendimentos Totais	2.078.034	2.167.096
Resultado distribuído	209.880	419.760
Quantidade de Cotas Emitidas	2.098.800	2.098.800
Distribuição por Cota	0,10	0,20
Resultado Acumulado no período	1.868.154	1.747.336

¹ Composto por despesas do sistema financeiro, despesas com serviços técnicos especializados, taxa de administração, entre outros.

² Composto por despesas com condomínio, obras, entre outros.

Data base: 26/02/2021

Fonte: BV Asset

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11

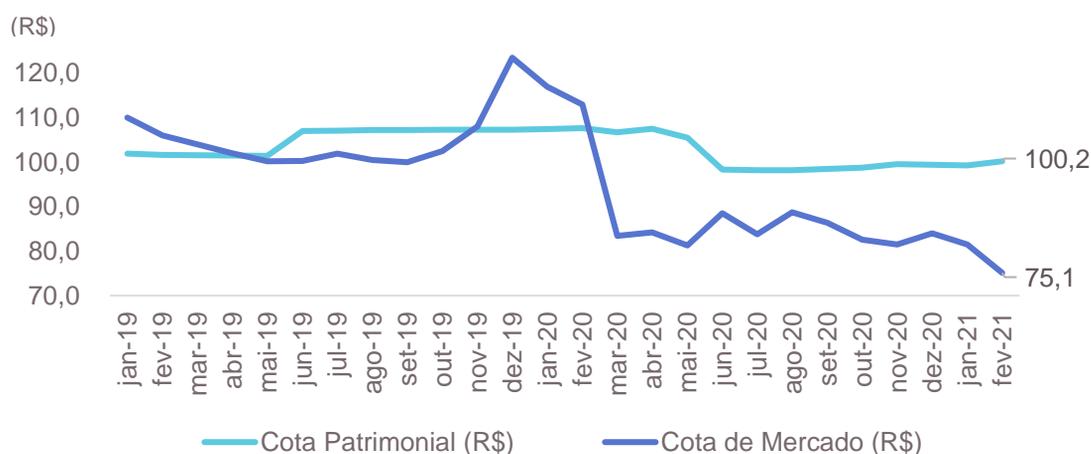
CNPJ: 23.740.595/0001-17

Composição do Resultado do Fundo por Cota (R\$ mil, R\$/Cota)



Fonte: BV Asset
Data base: 26/02/2021

Evolução da Cota de Mercado e Cota Patrimonial (R\$)



Fonte: BV Asset
Data base: 26/02/2021

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2019	0,75%	0,64%	0,59%	0,59%	0,59%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,58%	0,58%	0,61%
	2020	0,60%	0,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,28%	0,12%	0,16%
	2021	0,10%	0,10%										
Mercado	2019	0,70%	0,62%	0,58%	0,59%	0,60%	0,61%	0,60%	0,61%	0,62%	0,60%	0,57%	0,53%
	2020	0,56%	0,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,34%	0,15%	0,19%
	2021	0,12%	0,12%										

Fonte: BV Asset
Data base: 26/02/2021

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11

CNPJ: 23.740.595/0001-17

Distribuição de Rendimentos (R\$/Cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	0,77	0,65	0,60	0,60	0,60	0,61	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,65
2020	0,65	0,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,279	0,12	0,159
2021	0,10	0,10										

Fonte: BV Asset
Data base: 26/02/2021

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2019	1,04%	0,34%	0,56%	0,50%	0,53%	6,13%	0,65%	0,68%	0,61%	0,64%	0,57%	0,60%	13,46%
	2020	0,76%	0,84%	-0,87%	0,72%	-1,85%	-6,77%	-0,19%	0,04%	0,25%	0,61%	0,92%	0,01%	-5,65%
	2021	-0,02%	1,00%											0,98%
Rentabilidade de Mercado ²	2019	-	-3,04%	-1,32%	-1,35%	-1,18%	0,71%	2,26%	-0,83%	0,12%	3,10%	5,99%	14,95%	19,82%
	2020	-4,74%	-2,83%	-26,13%	0,87%	-3,42%	8,85%	-5,33%	5,89%	-2,65%	-4,05%	-1,21%	3,28%	-30,72%
	2021	-2,86%	-7,73%											-10,37%

¹ Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.

² Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

Fonte: BV Asset
Data base: 26/02/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

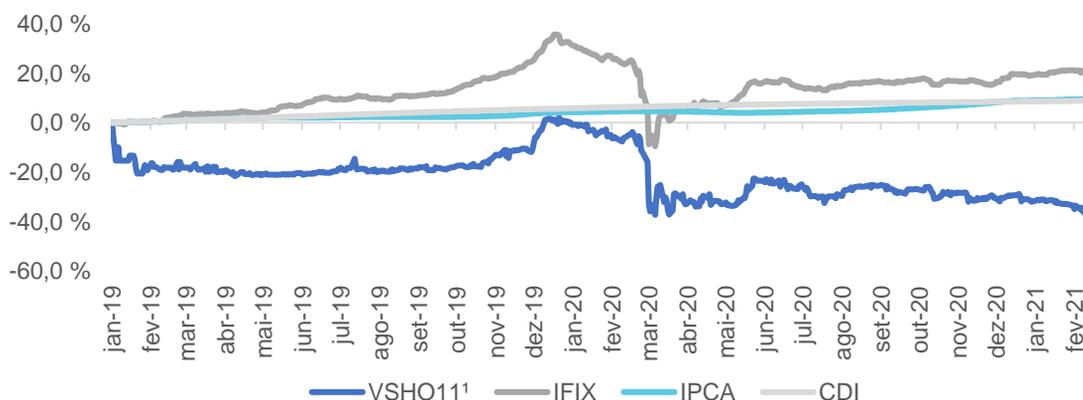
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ²
VSHO11 (Cota de Mercado)	-7,73%	-10,37%	-32,91%	-25,59%
VSHO11 (Cota Patrimonial)	1,00%	0,98%	-6,23%	12,72%
IFIX	0,25%	0,57%	-2,61%	34,92%
CDI	0,13%	0,28%	2,36%	11,39%
IPCA	0,47%	0,72%	4,79%	10,76%

¹ Desde 30/08/2018.

² Desde o início das negociações em bolsa, em 18/01/2019.

Data base: 26/02/2021

Fonte: BV Asset e Quantum Axis



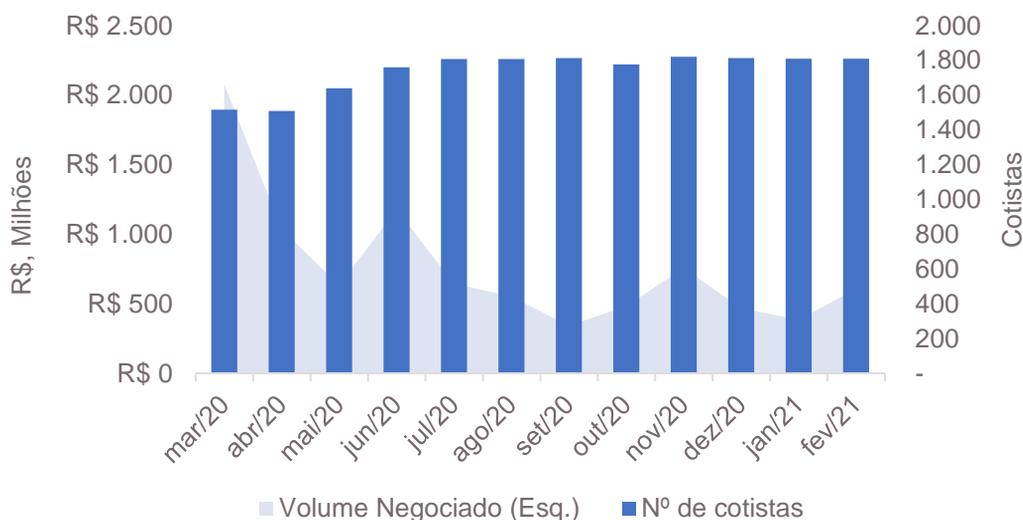
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11

CNPJ: 23.740.595/0001-17

Liquidez

VSHO11 (R\$, mil)	Fevereiro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	606,0	991,3	9.158,8
Negociações	613	1.134	8.109
Giro ¹	0,4%	0,6%	5,8%



Data base: 26/02/2021

Fonte: BV Asset e B3

Dados Operacionais¹

Resultado Operacional (R\$)

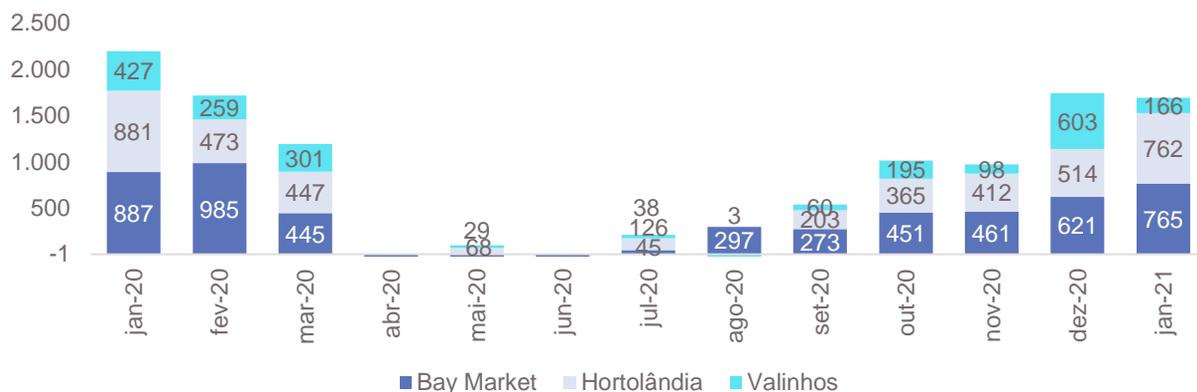
	Dezembro 2020				
	BAY	HOR	VAL	Portfólio	Δ% 2019
Receita Total	811.999	707.627	777.855	2.297.481	-19,2%
Aluguel Mínimo (-descontos)	810.642	708.992	265.851	1.785.485	-3,1%
Aluguel Complementar	29.518	42.829	125.189	197.536	-57,9%
Aluguel Quiosques/Stands	161.398	139.282	146.770	447.450	-3,4%
Recebíveis	0	-101.100	-3.580	-104.680	-41,3%
Inadimplência do mês	-278.210	-225.486	-57.071	-560.767	111,8%
Recuperação de inadimplência	30.591	14.770	3.324	48.685	-43,2%
Estacionamento	56.307	119.024	72.198	247.529	-35,0%
Outras receitas	1.753	9.316	225.174	236.243	440,7%
Despesa Total	190.865	193.281	174.570	558.716	-10,3%
Resultado operacional (NOI)	621.134	514.346	603.285	1.738.765	-21,7%
Investimentos	38.710	49.075	141.243	229.028	
Despesas não operacionais	9.000	0	14.020	23.020	
RESULTADO FII	573.424	465.271	448.022	1.486.717	

¹ O resultado operacional é divulgado na última semana do mês subsequente, sendo assim, o relatório apresenta o resultado com defasagem de um mês.

Data base: 26/02/2021 / Fonte: BV Asset

Dados Operacionais

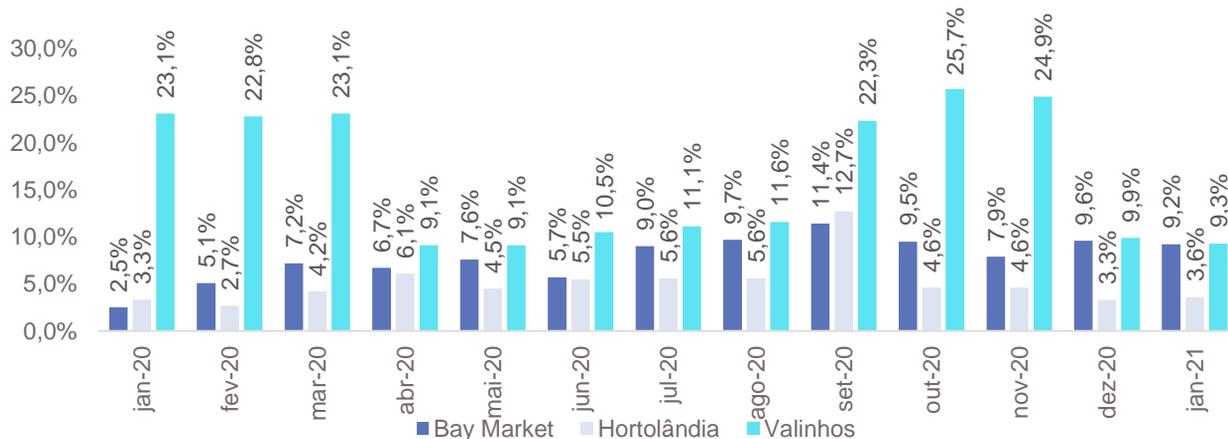
NOI (R\$ mil)



Data base: 26/02/2021

Fonte: BV Asset

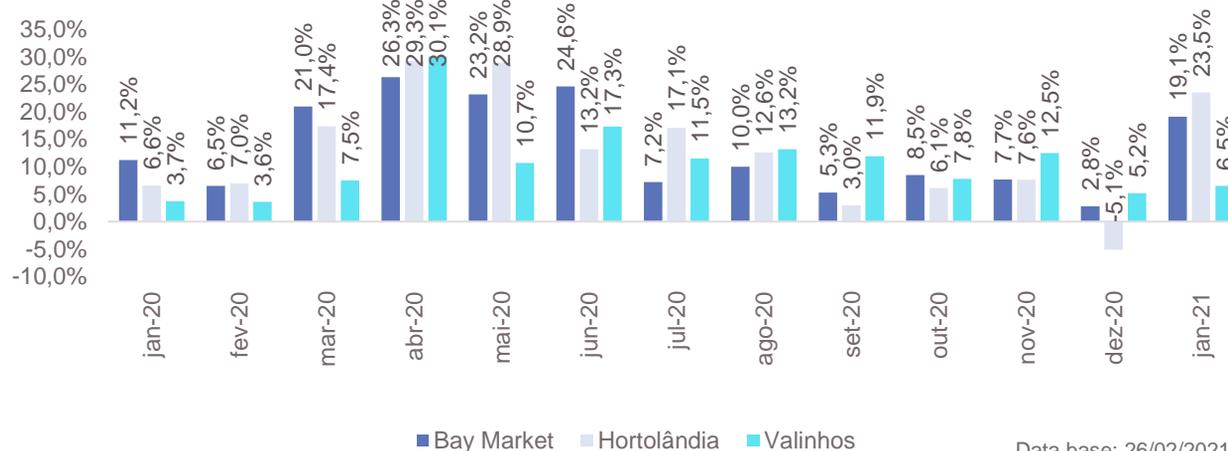
Vacância (%)



Data base: 26/02/2021

Fonte: BV Asset

Inadimplância (%)

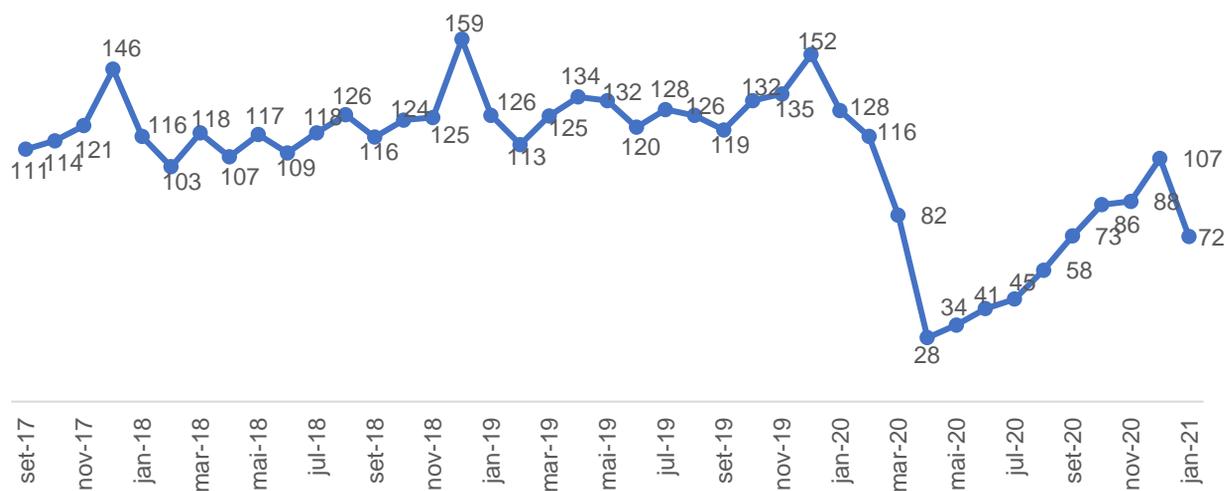


Data base: 26/02/2021

Fonte: BV Asset

Dados Operacionais

Fluxo de Veículos do Portfolio (Milhares)



Data base: 26/02/2021

Fonte: BV Asset



Contato

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV asset

www.bancobv.com.br

B3

www.b3.com.br

CVM

cvmweb.cvm.gov.br

informações importantes ao investidor

Este material tem como objetivo único fornecer informações e não constitui, nem deve ser interpretado, como oferta ou solicitação de compra, venda ou distribuição de valores mobiliários. Assim, as informações contidas neste material não são configuradas como Oferta Pública de Valores Mobiliários. Algumas das informações contidas neste material podem ser estimadas e/ou vinculadas às informações existentes no momento de realização da Oferta Pública do referido Fundo, sendo fundamental, portanto, a análise e acompanhamento, pelos Cotistas, dos Relatórios e Comunicados divulgados pelo Administrador do Fundo, nos termos exigidos pela legislação vigente. Os investidores devem obter orientação financeira, tributária e contábil independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar qualquer decisão de investimento. O conteúdo desta comunicação não pode ser reproduzido ou distribuído a terceiros sem prévio e expresso consentimento do administrador e gestor do fundo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Para mais informações sobre os fundos apresentados acesse www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque depois clique em Fundos de Investimento. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o seu Gerente de Relacionamento ou com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone: 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661).

