

Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping (VSHO11)

Relatório do Gestor – Maio 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 73,80

Cota Patrimonial

R\$ 100,44

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 155 milhões

Nº de cotistas

1.835

ABL Total ¹

46.016 m²

Dividend Yield¹

0,47%

Rentabilidade Mensal²

-3,16%

Rentabilidade Acum. no ano³

-11,22%

Rentabilidade Acum. Desde o início⁴

-26,30%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

Maio 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.

Comentário do Gestor

Funcionamento dos Shoppings

No mês de maio, os shoppings do portfólio abriram todos os dias, porém ainda com os horários reduzidos. Embora tenha aumentado o fluxo de pessoas nos shoppings, ele continua aquém dos níveis pré-pandemia.

Ocupação

No mês de maio, o shopping Valinhos teve um impacto relevante na sua ocupação com o distrato de uma das âncoras do shopping. O locatário rescindiu o contrato antes de ocupar a loja. Por outro lado, foi assinada a locação de uma loja satélite e a ocupação do shopping foi de 90,2% para 75,3%. A equipe de gestão das locações já está em contato com potenciais interessados e atualizaremos quando as conversas evoluírem. Já no shopping Hortolândia, tivemos a saída de uma loja satélite, reduzindo a ocupação total de 95,8% para 95,5%. No Bay, também tivemos a saída de uma loja, reduzindo a ocupação de 91,7% para 91,3%.

Resultado Operacional e Rendimentos

O fundo ainda se mantém cauteloso nas distribuições devido aos níveis de vacância e inadimplência, para repor o caixa comprometido durante a pandemia e em decorrência de uma eventual terceira onda de Covid-19 que possa comprometer o funcionamento do setor de shoppings, entretanto, a expectativa é que com o avanço da vacinação o setor se recupere a níveis pré-pandemia até o final de 2021.

Por conta disso, o fundo anunciou distribuição de R\$ 0,35 por cota e o pagamento foi realizado em 09/06/2021.

Composição do Resultado Contábil do Fundo (R\$)

R\$	Maio 2021	2021	12 meses
Receita Total	328.897	8.375.425	13.124.012
Receitas de Locação	315.967	8.318.941	13.031.659
Receita com Cotas de Fundos de Investimento	12.930	56.483	92.353
Despesa Total	-1.174.699	-5.044.661	-10.873.821
Despesas Administrativas ¹	47.548	-2.000.972	-4.572.649
Despesas Operacionais ²	-1.222.247	-3.043.689	-6.301.171
Resultado	-845.802	1.574.100	2.745.230
Rendimentos	734.580	2.098.800	2.098.800
Quantidade de Cotas Emitidas	2.098.800	0,75	1,31
Distribuição por Cota	0,35	1.756.664	-495.039
Resultado Acumulado no período	-1.580.382	8.375.425	13.124.012

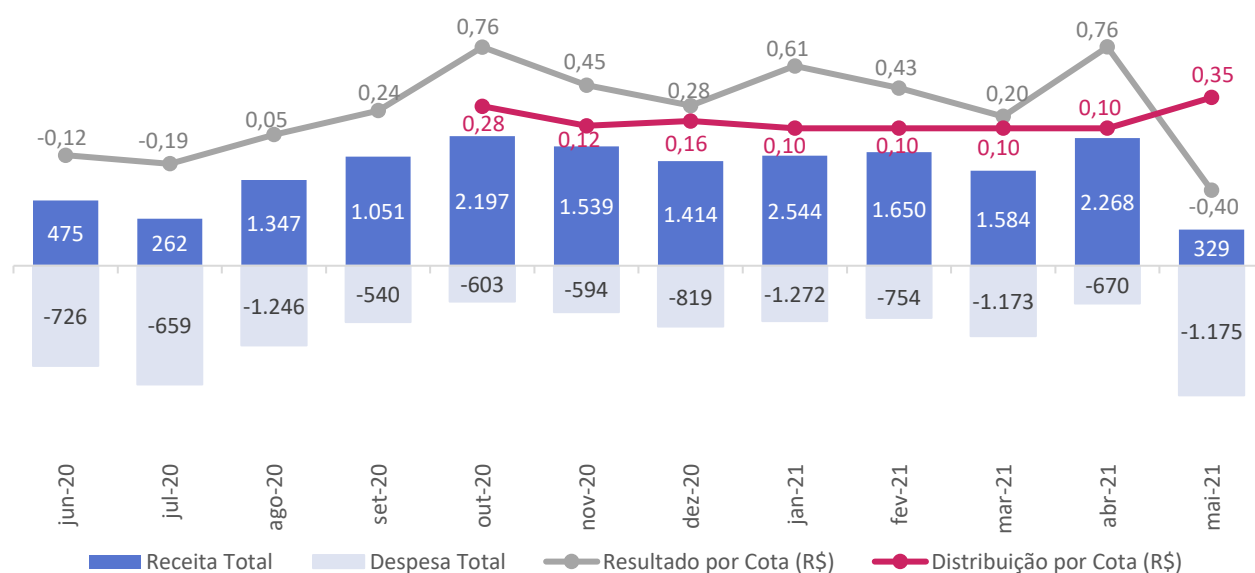
¹ Composto por despesas do sistema financeiro, despesas com serviços técnicos especializados, taxa de administração, entre outros.

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

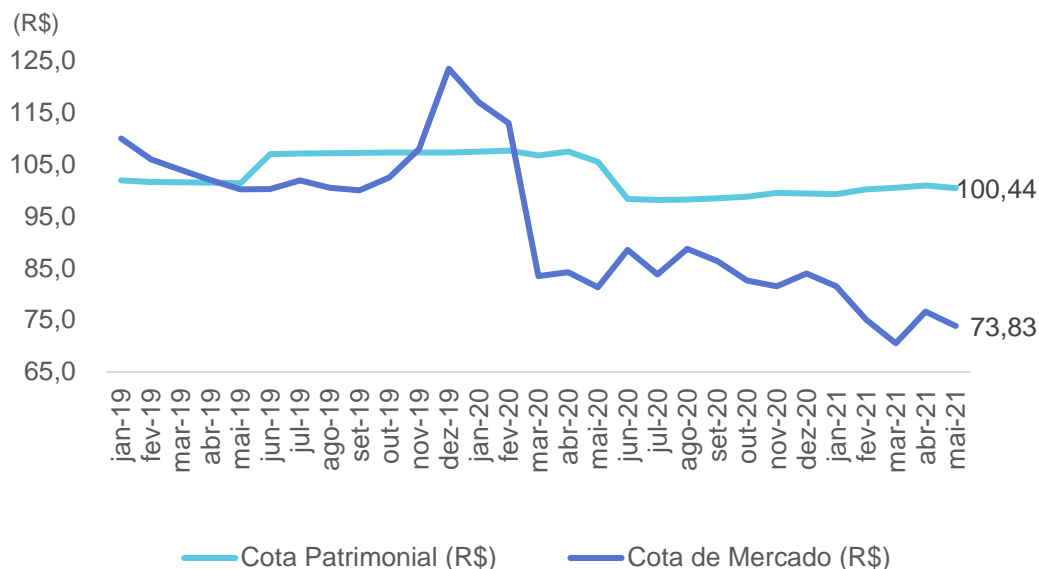
Data base: 31/05/2021

Fonte: BV Asset

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



Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

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


Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

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%	0,10%	0,10%	0,35%							
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%	0,14%	0,13%	0,47%							

Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

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	0,10	0,10	0,35							

Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

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%	0,41%	0,54%	-0,15%								1,79%
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%	-5,89%	8,78%	-3,16%								-11,22%

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: 31/05/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

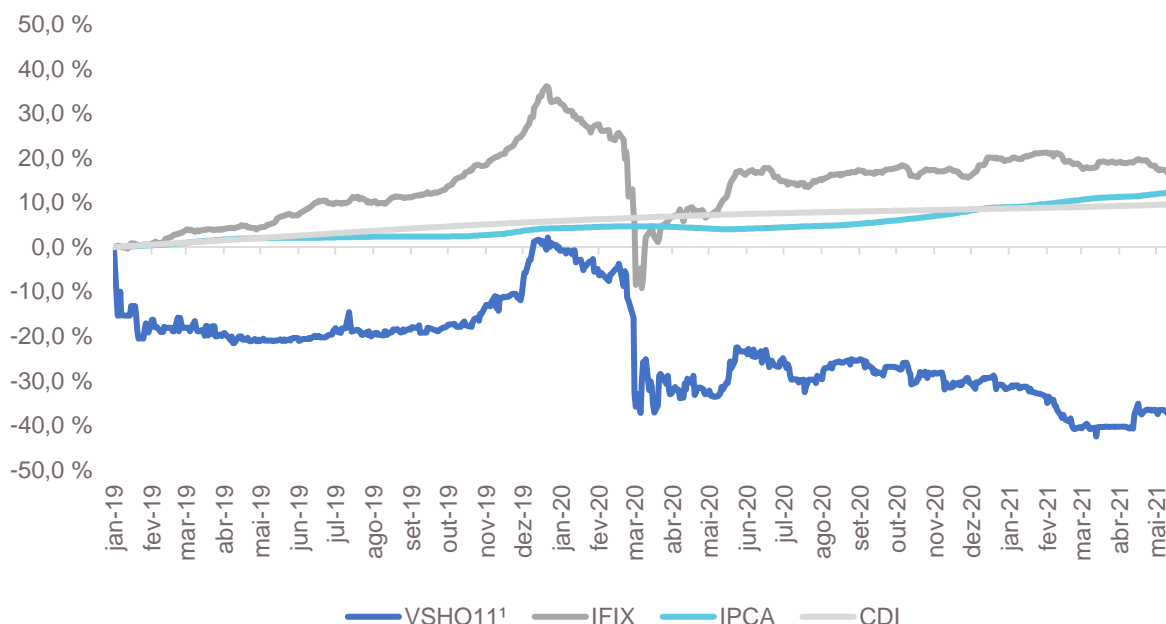
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ²
VSHO11 (Cota de Mercado)	-3,16%	-11,22%	-7,68%	-26,30%
VSHO11 (Cota Patrimonial)	-0,15%	1,79%	-3,54%	13,62%
IFIX	-1,56%	-1,87%	5,97%	17,44%
CDI	0,27%	0m97%	2,18%	9,58%
IPCA	0,83%	3,22%	8,06%	12,31%

¹ Desde 30/08/2018.

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

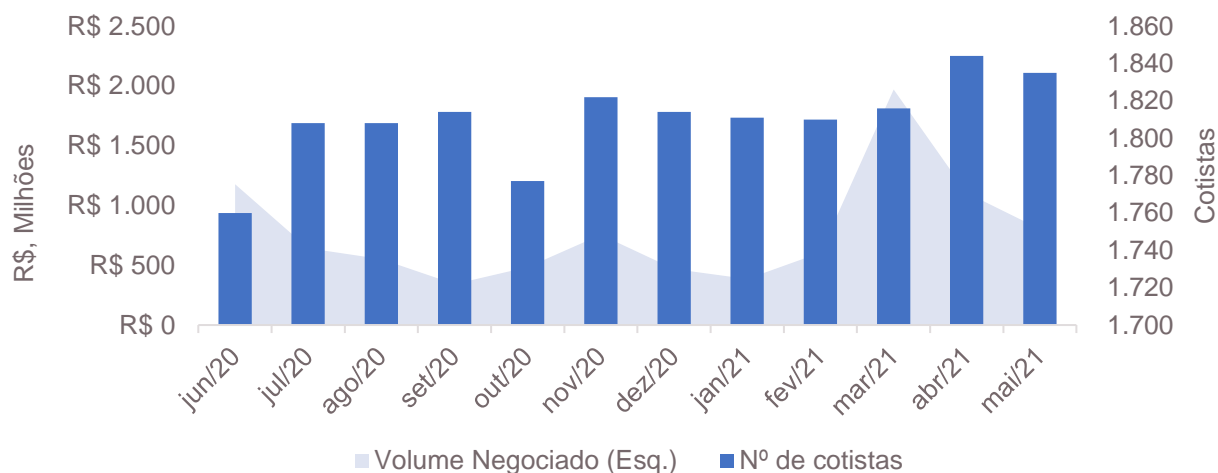
Data base: 31/05/2021

Fonte: BV Asset e Quantum Axis



Liquidez

VSHO11 (R\$, mil)	Maio 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	802,0	4.869,1	9.293,2
Negociações	594	3.214	7.622
Giro ¹	0,5%	3,1%	6,0%



Data base: 31/05/2021
Fonte: BV Asset e B3

Dados Operacionais¹
Resultado Operacional (R\$)

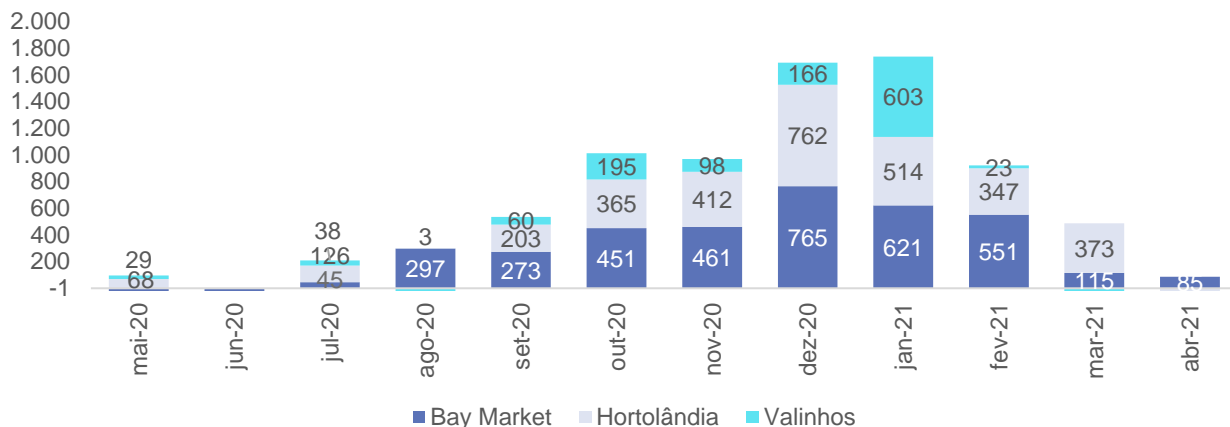
	Abril 2021				
	BAY	HOR	VAL	Portfólio	Δ% 2020
Receita Total	551.431	167.923	75.222	794.576	-28,5%
Aluguel Mínimo (-descontos)	464.606	117.899	29.374	611.879	-13,1%
Aluguel Complementar	15.201	29.250	35.332	79.783	-66,7%
Aluguel Quiosques/Stands	103.762	28.881	9.833	142.476	-14,3%
Recebíveis	-	-	-	-	-
Inadimplência do mês	-138.122	-53.201	-17.827	-209.150	56,5%
Recuperação de inadimplência	55.068	5.365	18.510	78.943	15,0%
Estacionamento	42.155	-	-	42.155	-50,2%
Outras receitas	8.761	39.729	-	48.490	-67,7%
Despesa Total	466.031	193.043	261.768	920.842	3,1%
Resultado operacional (NOI)	85.400	- 25.120	- 186.546	- 126.266	-41,8%
Investimentos	9.760	7.715	10.000	27.475	
Despesas não operacionais	9.000	8.000	3.000	20.000	
RESULTADO FII	66.640	- 40.835	- 199.546	- 173.741	

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: 31/05/2021 / Fonte: BV Asset

Dados Operacionais

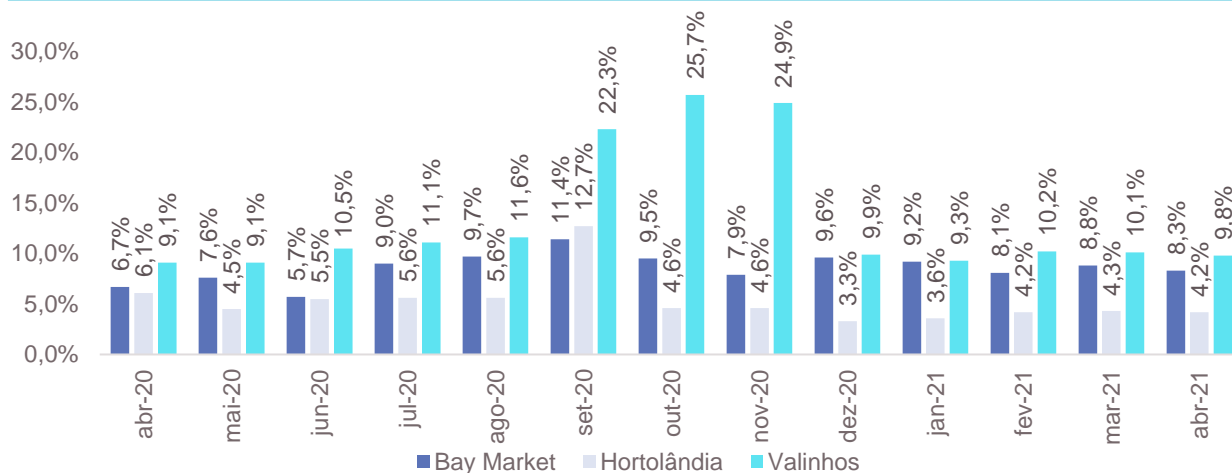
NOI (R\$ mil)



Data base: 31/05/2021

Fonte: BV Asset

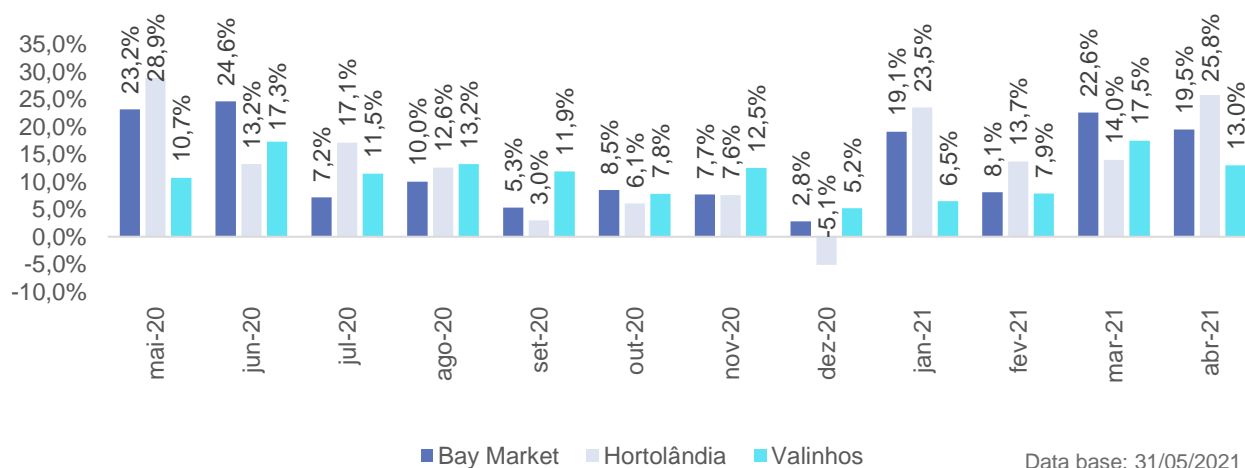
Vacância (%)



Data base: 31/05/2021

Fonte: BV Asset

Inadimplância (%)

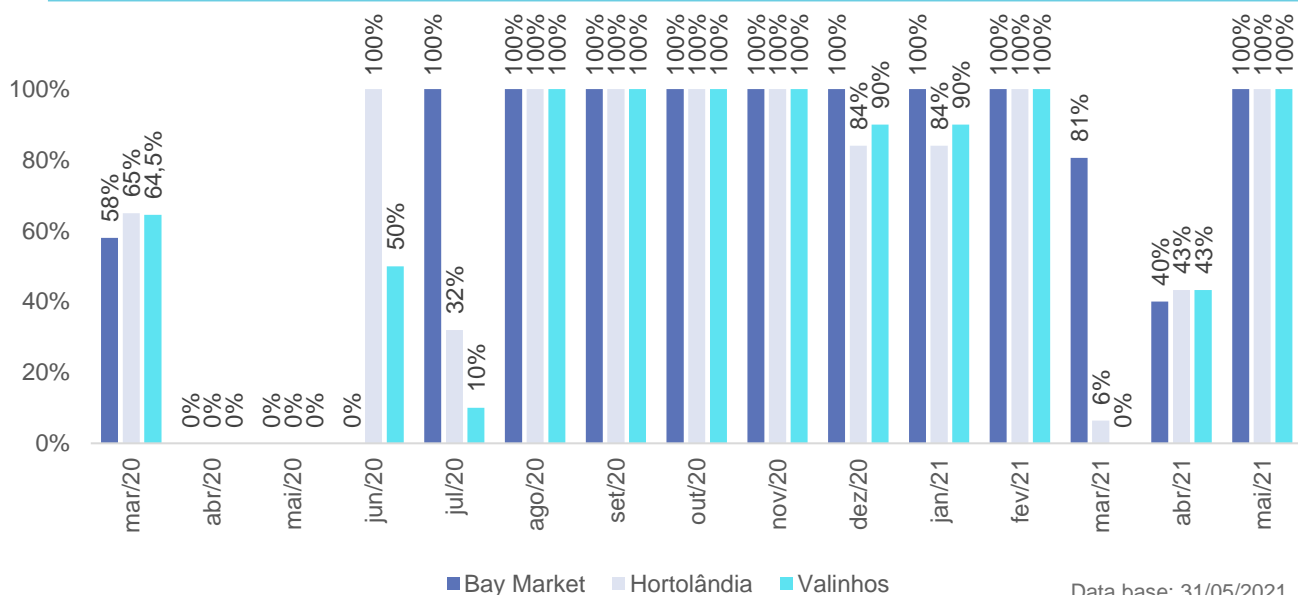


Data base: 31/05/2021

Fonte: BV Asset

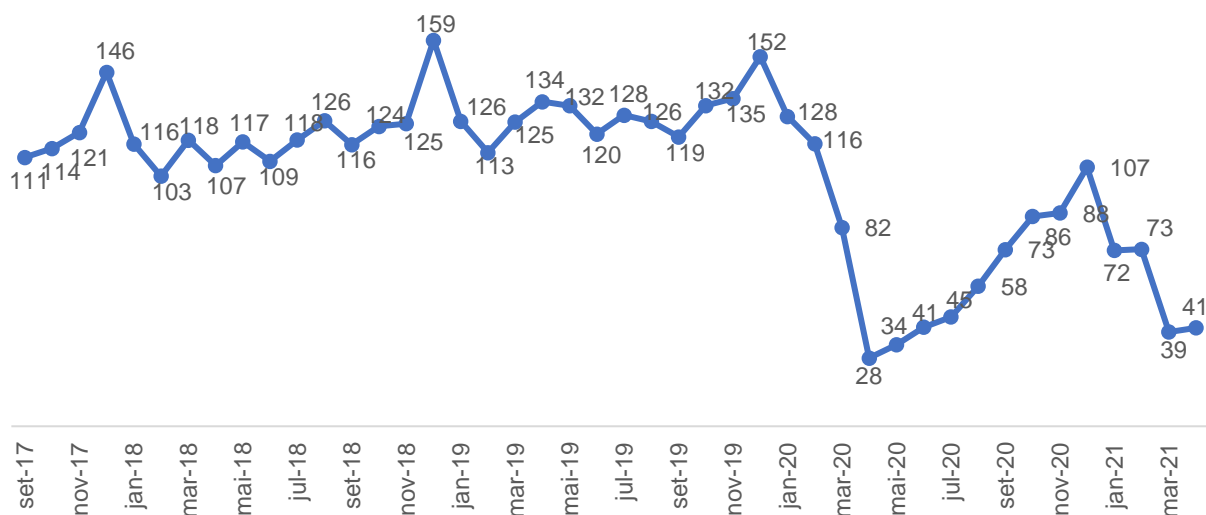
Dados Operacionais

Período de funcionamento no mês



Data base: 31/05/2021
Fonte: BV Asset

Fluxo de Veículos do Portfolio (Milhares)



Data base: 31/05/2021
Fonte: BV Asset

Os Imóveis

Shopping Bay Market

Principais Características

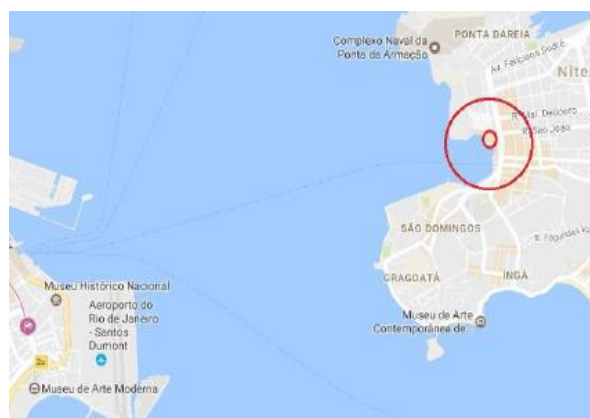


Localização	Niterói - RJ
ABL	11.822 m ²
Área Construída	25.407 m ²
Ano de Inauguração	1.997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas cobertas
Salas de Cinema	4 (2 salas 3D)

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

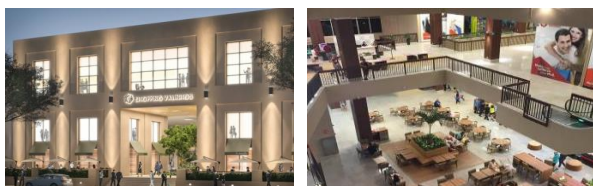
O empreendimento está localizado em Hortolândia-SP, cidade de 200 mil habitantes da microrregião de Campinas. É o único empreendimento da cidade voltado para compras, lazer e alimentação.



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.





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).

