

Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório do Gestor – Dezembro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 81,00

Cota Patrimonial

R\$ 101,97

Valor Patrimonial Fundo

R\$ 214 milhões

Nº de cotistas

2.016

ABL Total ¹

46.016 m²

Dividend Yield¹

0,75%

Rentabilidade Mensal²

7,69%

Rentabilidade Acum. no ano³

2,62%

Rentabilidade Acum. Desde o início⁴

-14,81%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Dezembro 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.asset@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.



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Comentário do Gestor

Ocupação

No mês de dezembro, o shopping Valinhos teve um impacto positivo na sua ocupação, com uma entrada, aumentando a ocupação do shopping de 72,8% para 74,3%. No shopping Hortolândia, ocorreu a entrada de um novo lojista, aumentando a ocupação total em 96,3%. No Bay, por sua vez, não tivemos entradas e nem saídas, mesmo assim a ABL ocupada aumentou marginalmente de 87,5% para 87,8%.



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

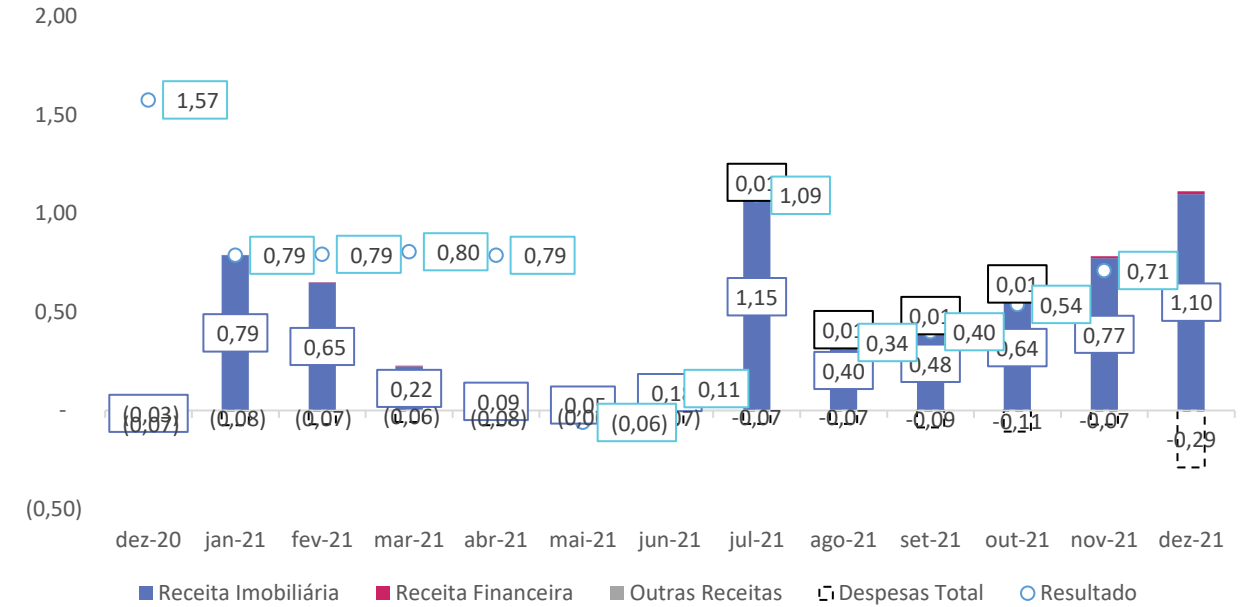
Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

DRE Gerencial

	Dezembro -21	Semestre	Ano
Receita Total	2.333.732	9.648.857	13.365.142
Receitas de Locação	2.302.777	9.527.986	13.196.052
Receitas Financeiras	30.955	120.871	169.090
Despesa Total	(606.851)	(1.456.529)	(2.319.399)
Despesas Operacionais	(480.505)	(661.165)	(758.343)
Taxas de Administração	(126.347)	(795.364)	(1.561.055)
Resultado	1.726.881	8.192.327	11.045.744
Reservas	(446.613)	(405.779)	(593.884)
Rendimentos	1.280.268	7.786.548,00	10.451.860
Rendimentos por Cota	0,61	3,71	4,98

Data base: 31/12/2021
Fonte: BV Asset

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



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Distribuição de Dividendos (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	0,53	0,52	0,76	0,73	0,53	0,53	0,61

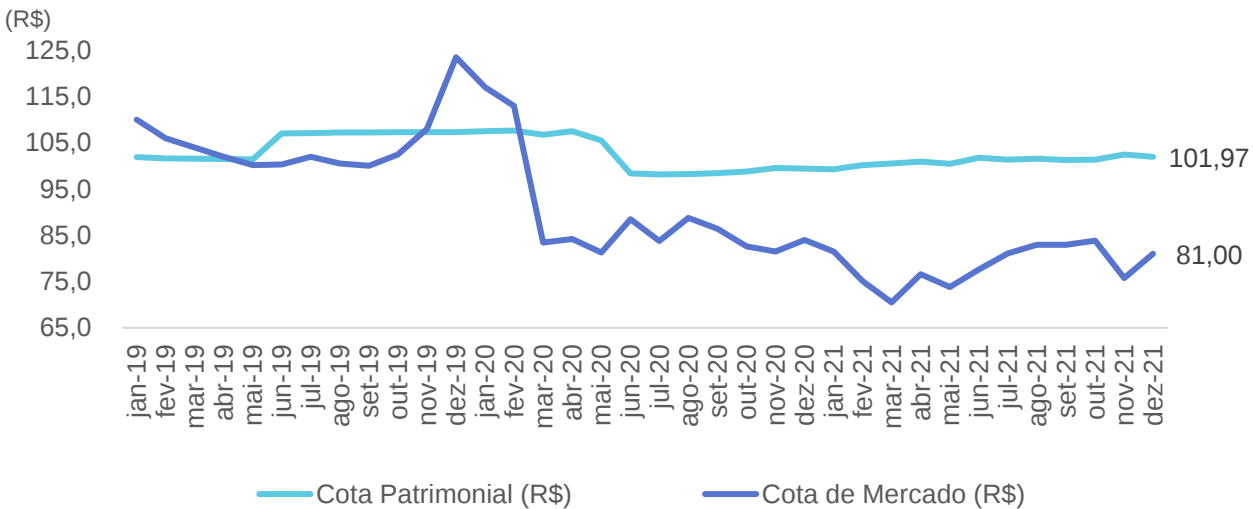
Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

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%	0,52%	0,51%	0,75%	0,75%	0,52%	0,52%	0,60%
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%	0,68%	0,64%	0,92%	0,92%	0,63%	0,70%	0,75%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

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



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

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%	1,81%	0,15%	0,75%	0,47%	0,61%	1,60%	0,15%	7,57%
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%	5,87%	5,15%	5,15%	0,92%	0,90%	1,70%	-8,97%	7,69%	2,62%

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: 31/12/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ²
VSHO11 (Cota de Mercado)	7,69%	2,62%	2,62%	-14,81%
VSHO11 (Cota Patrimonial)	0,15%	7,57%	7,57%	20,07%
IFIX	8,78%	-2,28%	-2,28%	16,95%
CDI	0,76%	4,40%	4,40%	13,32%
IPCA	0,73%	10,06%	10,06%	19,76%

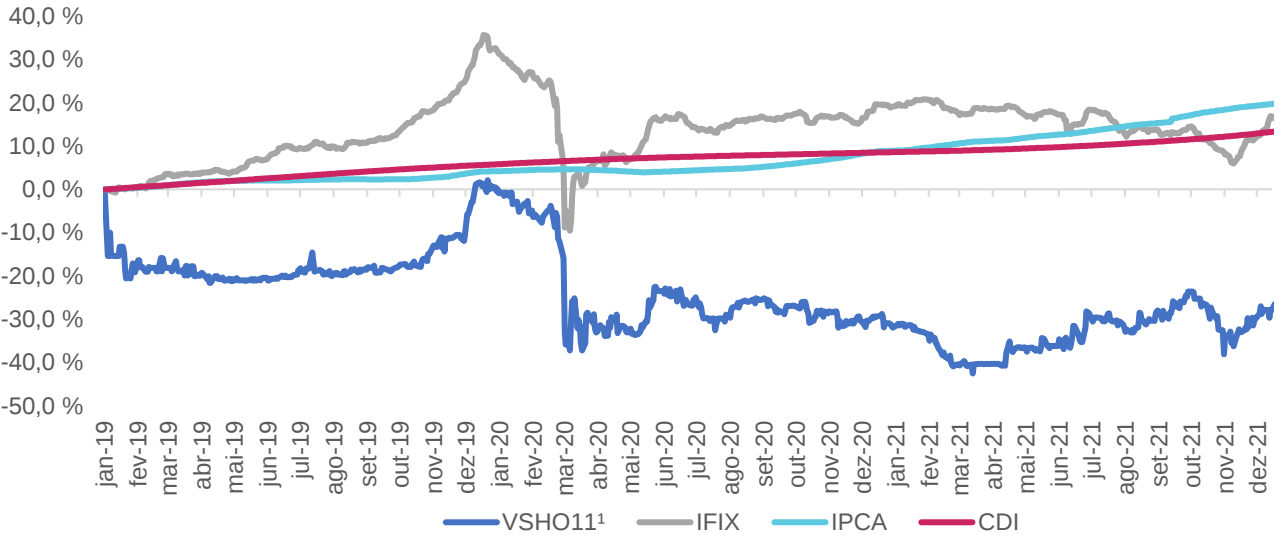
¹ Desde 30/08/2018.
² Desde o início das negociações em bolsa, em 18/01/2019.
Data base: 31/12/2021
Fonte: BV Asset e Quantum Axis



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

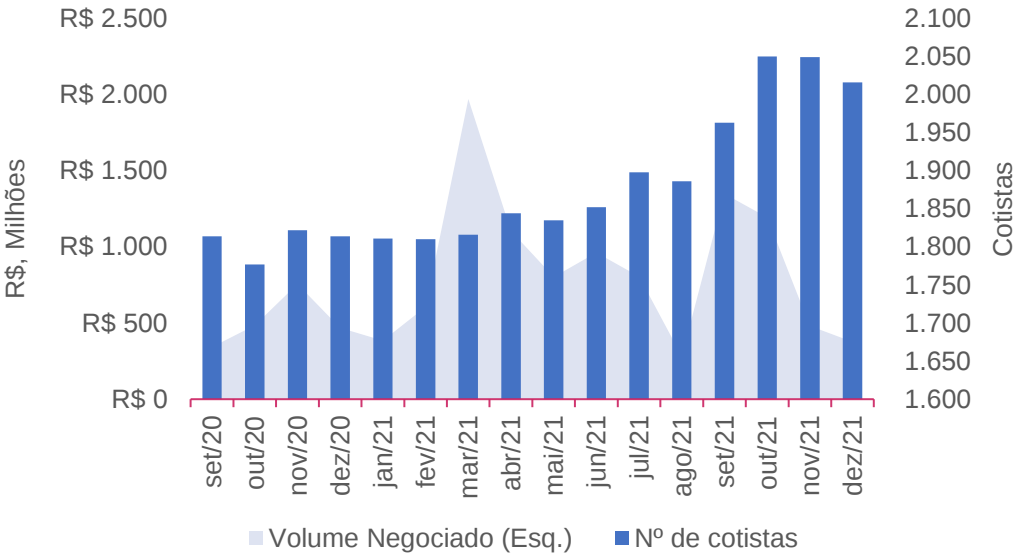
Rentabilidade Mensal (%)



¹ Cota de Mercado.
Fonte: QuantumAxis e BV Asset
Data base: 31/12/2021

Liquidez

VSHO11 (R\$, mil)	Dezembro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	375	10.315,5	10.315,5
Negociações	504	8.418	8.418
Giro ¹	0,2%	6,1%	6,1%



¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.
Fonte: B3
Data base 31/12/2021



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

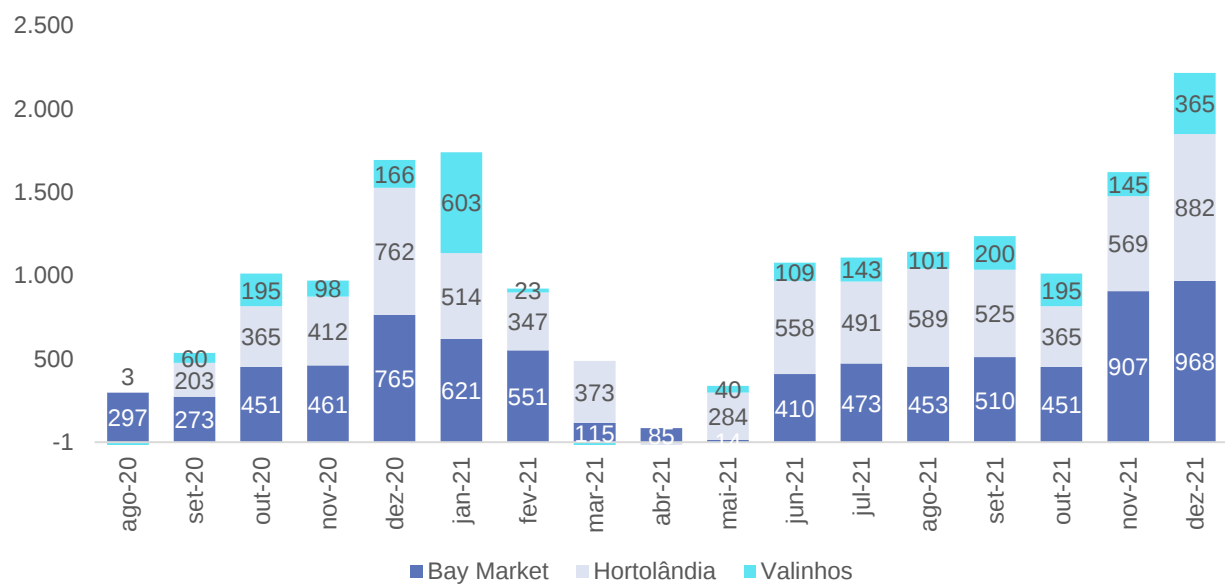
Dados Operacionais¹

Resultado Operacional (R\$)

	Dezembro 2021				
	BAY	HOR	VAL	Portfólio	Δ% 2019
Receita Total	1.252.938	1.070.127	571.183	2.894.248	-10,44%
Aluguel Mínimo (-descontos)	649.437	563.971	228.389	1.441.797	-3,82%
Aluguel Complementar	21.322	40.646	89.005	150.973	-40,78%
Aluguel Quiosques/Stand	201.749	200.258	91.070	493.077	-
Recebíveis	-138	40.849	10.531	51.242	-71,33%
Inadimplência do mês	-135.778	-89.324	-19.430	-244.532	46,02%
Recuperação de inadimplência	109.827	109.804	43.551	263.182	-1,95%
Estacionamento	87.058	192.114	121.042	400.214	-9,70%
Outras receitas	319.461	11.809	7.025	338.295	416,38%
Despesa Total	284.702	188.559	205.929	679.190	-8,96%
Resultado operacional (NOI)	968.236	881.568	365.254	2.215.058	-10,89%
Investimentos	309.100	13.326	100.256	422.682	
Despesas não operacionais	31.133	18.300	0	49.433	
RESULTADO FII	628.003	849.942	264.998	1.742.943	

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: 31/12/2021 / Fonte: BV Asset

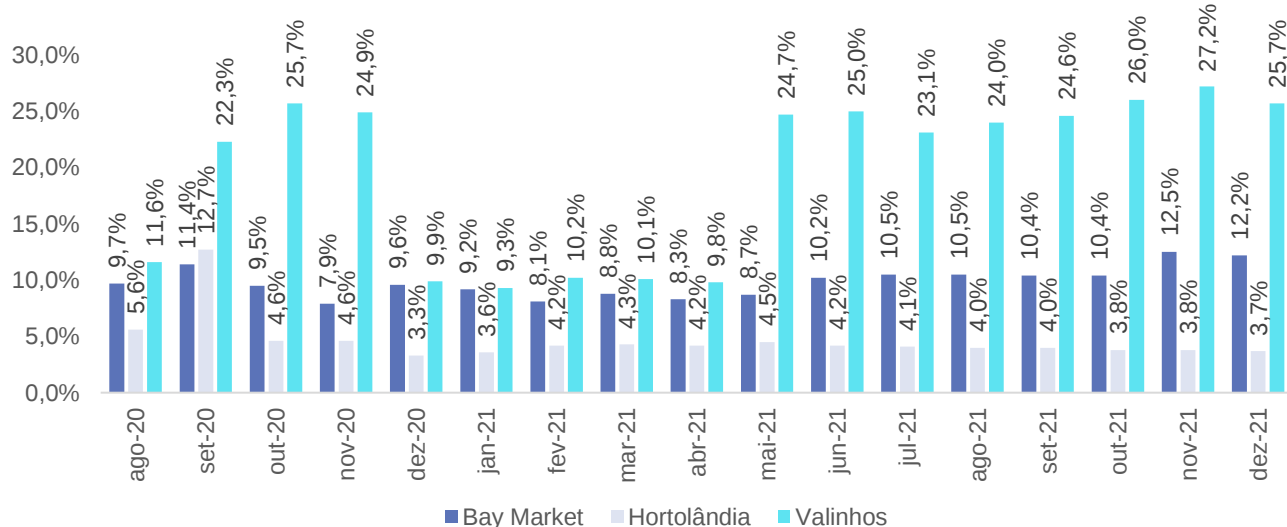
NOI (R\$ mil)



Data base: 31/12/2021
Fonte: BV Asset

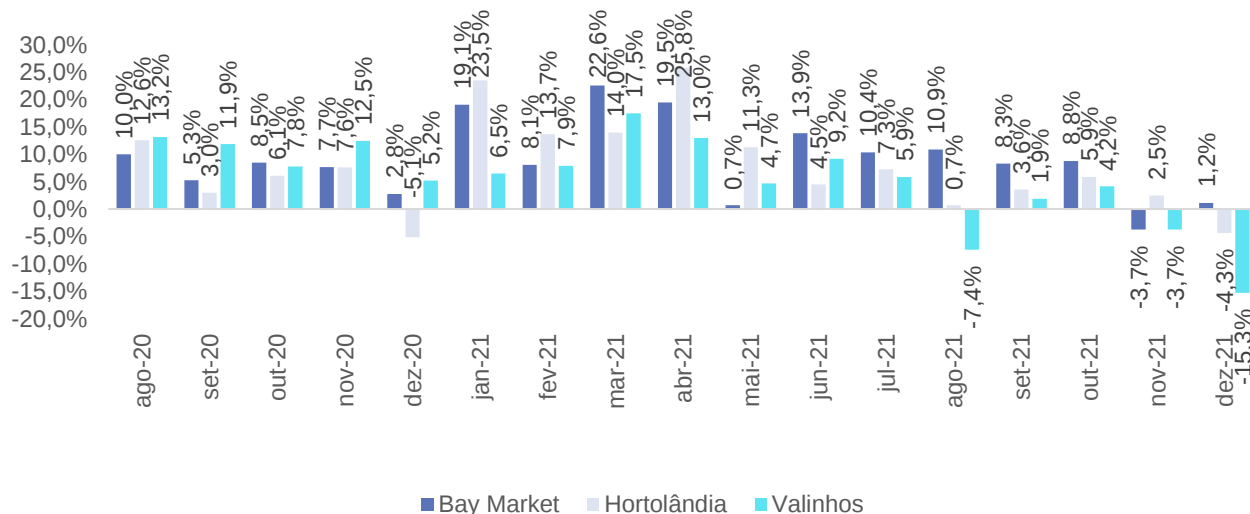
Dados Operacionais¹

Vacância (%)



Data base: 31/12/2021
Fonte: BV Asset

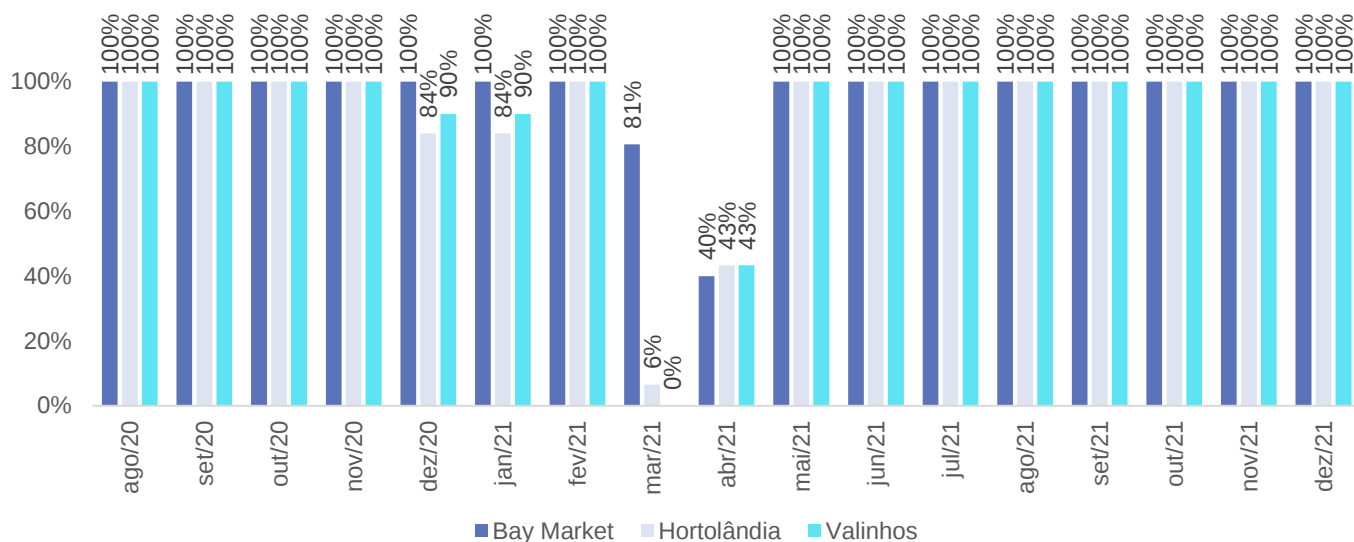
Inadimplência (%)



Data base: 31/12/2021
Fonte: BV Asset

Dados Operacionais¹

Dias de funcionamento no mês

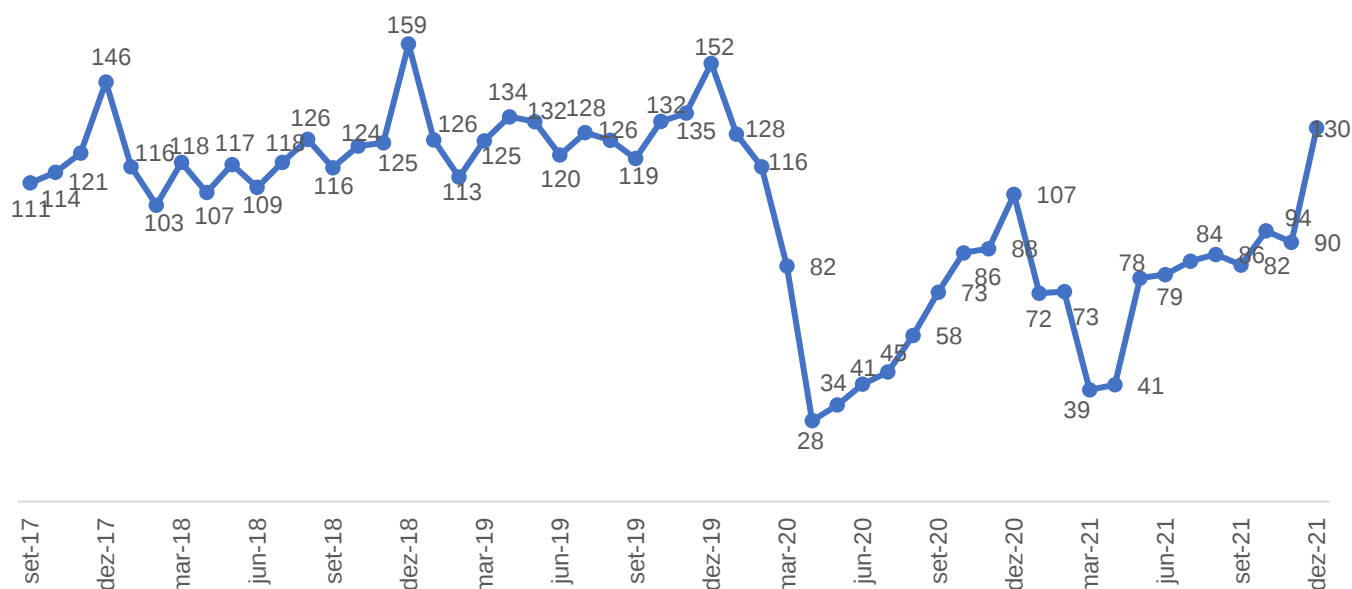


Nos meses de julho e agosto os shoppings puderam abrir todos os dias, entretanto o Hortolândia e Valinhos trabalharam com restrição de horários e ficaram abertos 98% do tempo.

Data base: 31/12/2021

Fonte: BV Asset

Fluxo de Veículos do Portfolio (Milhares)



Data base: 31/12/2021

Fonte: BV Asset



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Os Imóveis

Shopping Bay Market

Principais Características

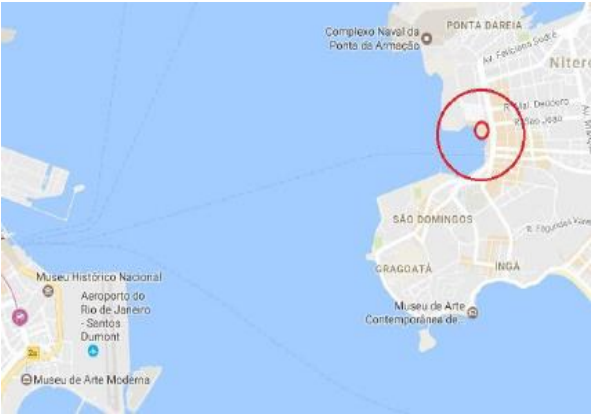


Localização	Niterói - RJ
ABL	11.822 m²
Área Construída	25.407 m²
Ano de Inauguração	1.997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas cobertas
Salas de Cinema	4 (2 salas 3D)

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 m²
Área Construída	31.237 m²
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.





Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Os Imóveis

Shopping Valinhos

Principais Características



Localização	Valinhos - SP
ABL	14.291 m²
Área Construída	28.647 m²
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).

