



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Código bolsa: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Objetivo 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 portfolio três shoppings: Shopping Bay Market, Shopping Hortolândia e Shopping Valinhos.

Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

Site

<https://votorantimshopping.bv.com.br/>

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 de Negociação na B3

24/06/2019

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas

2.098.800

Público Alvo

Investidores em geral

Taxa de Administração

0,75% a.a.

Taxa de Performance

Não há

Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

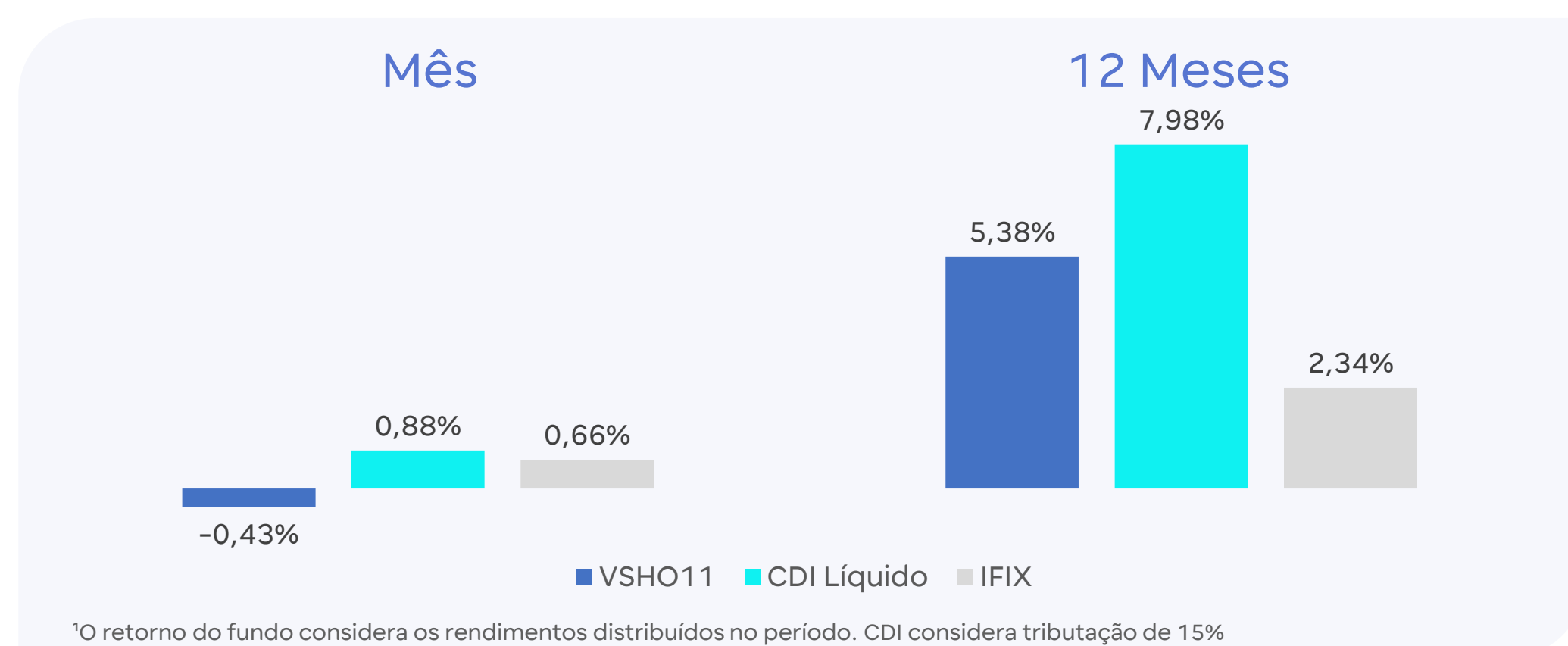
Resumo



Nota do Gestor

- O mês de julho foi um mês de estabilidade com as vendas totais do portfólio +1,21% das vendas no mesmo período em 2019. No acumulado do ano, encontra-se 2,69% acima.
- Com relação a ocupação, tivemos 5 novas locações e 4 devoluções no portfólio, resultando em uma absorção líquida de -0,2% da ABL.
- Já a inadimplência do portfólio permanece em níveis estáveis.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota	Dividend Yield Anualizado
R\$ 0,60	9,23%
Cota Fechamento	Valor de Mercado
R\$ 78,02	R\$ 163,7 MM
Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
R\$ 98,66	R\$ 207,1 MM
P/VP	Número de Cotistas
0,79	2.207
Número de Negócios	Volume Negociado no Mês
623	R\$ 0,4 MM

Indicadores – Portfólio

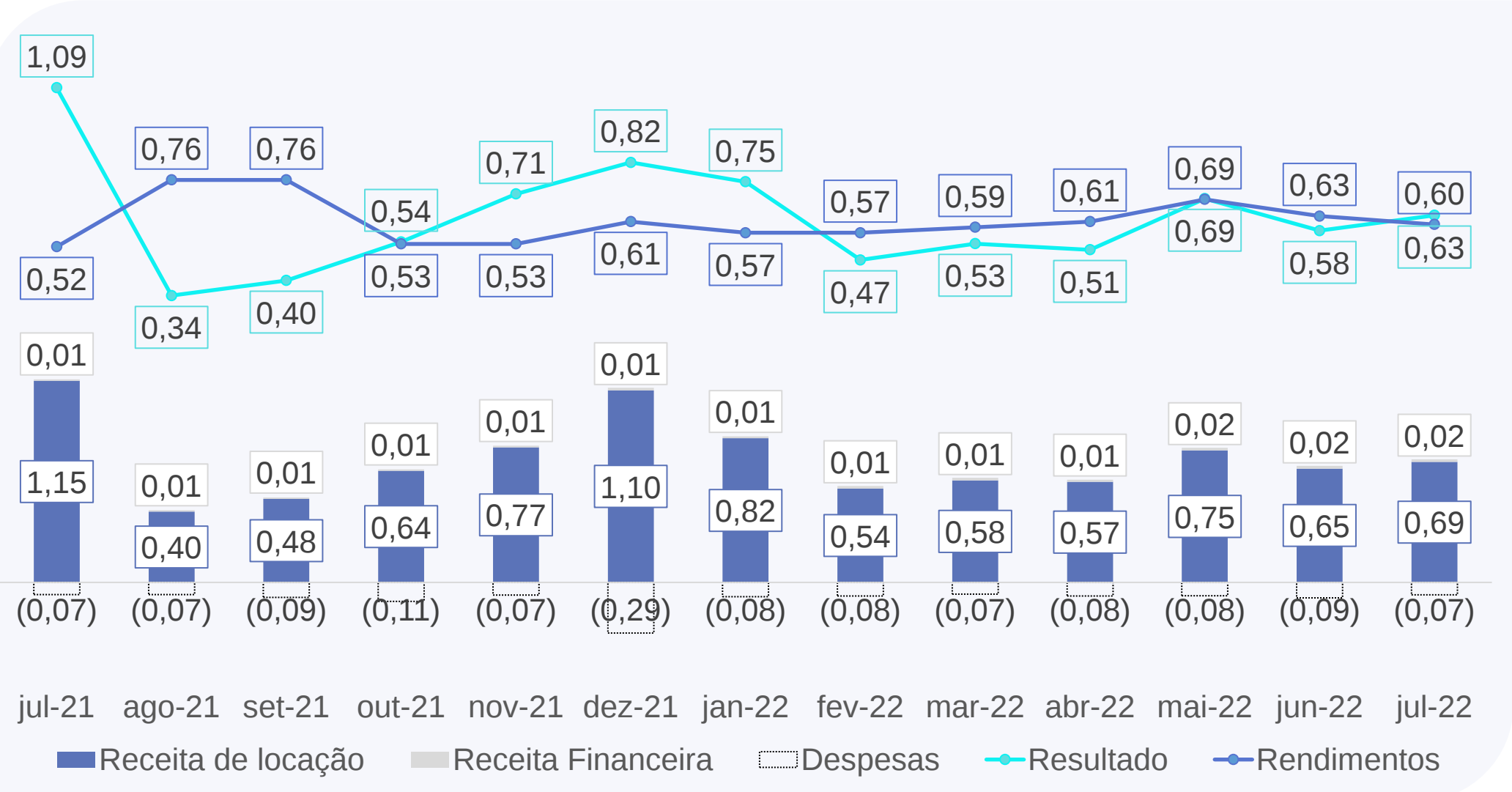
Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
87,7%	-22,9%	-4,6%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-0,2%	7,1%	+1,21%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,63** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,60** por cota, representando **95%** do resultado. Já a distribuição acumulada nos últimos 12 meses é de **R\$7,45**.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **95%**.

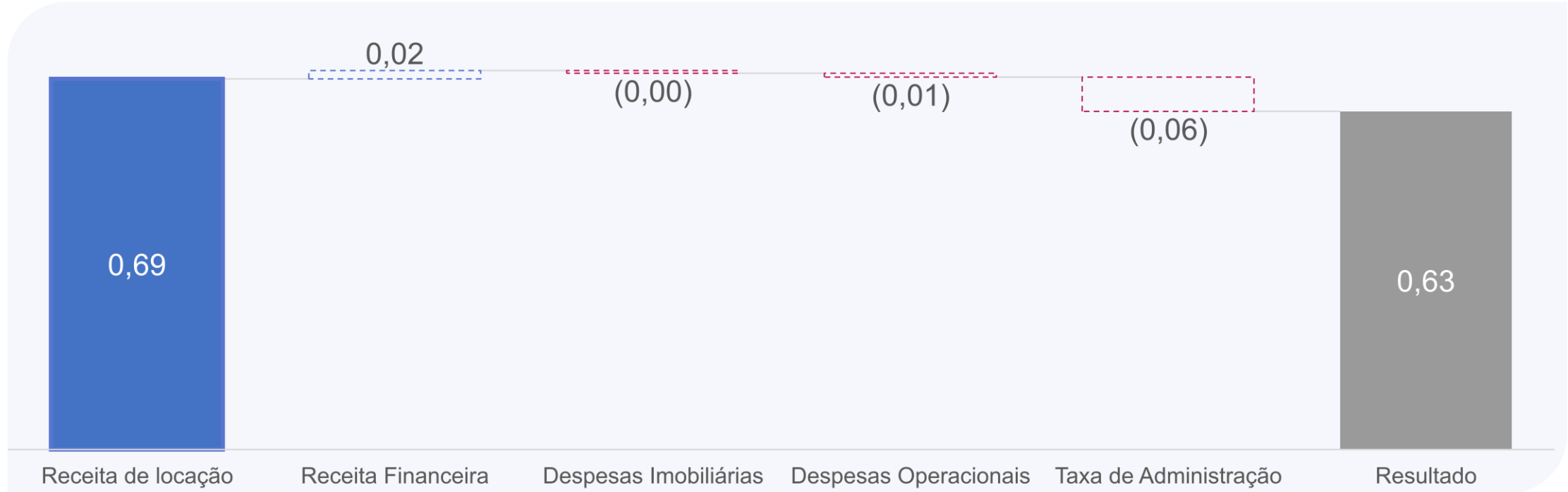
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	jul-22	Semestre	12 Meses
Total de Receitas	1.476.495	1.476.495	17.097.395
Receita de Locação	1.444.466	1.444.466	16.784.207
Receita Financeira	32.029	32.029	313.188
Total de Despesas	(148.647)	(148.647)	(2.445.860)
Despesas Imobiliárias	(10.043)	(10.043)	(732.587)
Despesas Operacionais	(5.153)	(5.153)	(113.614)
Taxa de Administração	(133.451)	(133.451)	(1.599.659)
Resultado	1.327.848	1.327.848	14.651.535
Rendimento Distribuído	(1.259.280)	(1.259.280)	13.117.500
Resultado por Cota	0,63	0,63	6,98
Rendimento por Cota	0,60	0,60	7,45
Proporção Distribuída	95%	95%	90%

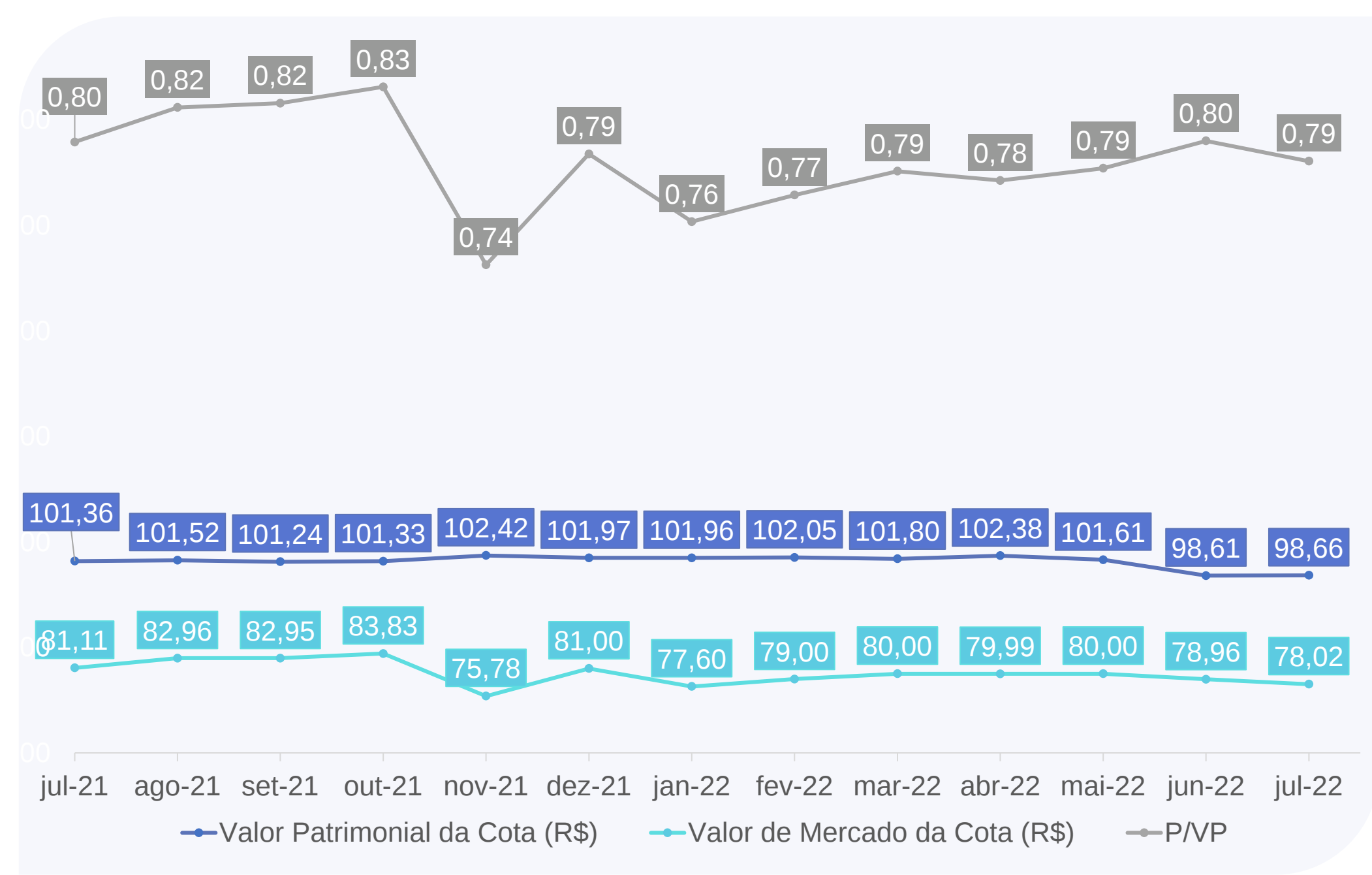
Composição do Resultado



Negociação no Mercado Secundário

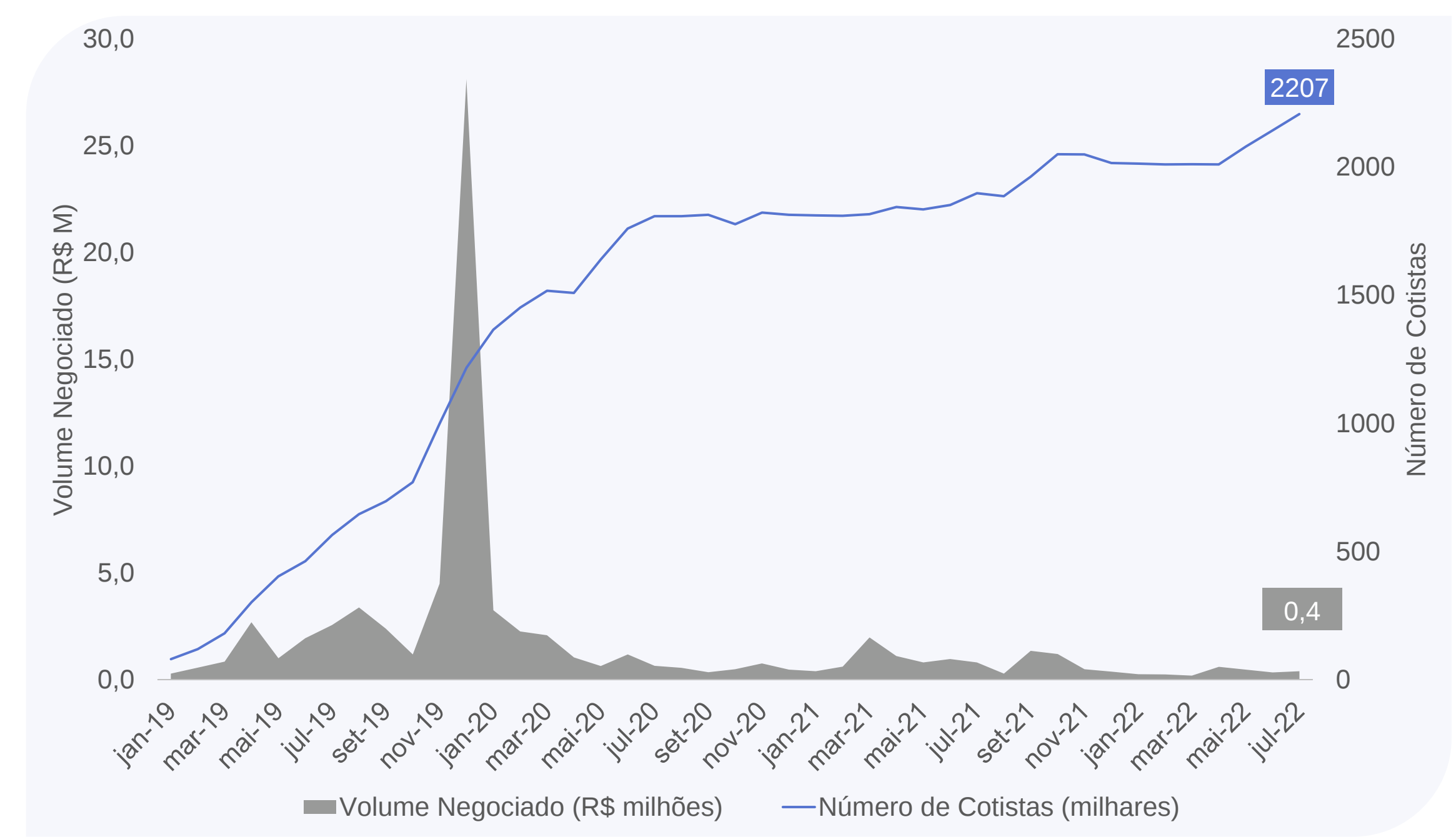
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$78,02**, representando uma variação de **-1,19%**
- O P/VP atual está em **0,79**, indicando que a cota de mercado está **21%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.207 cotistas**, representando uma variação de **+2,99%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+16,28%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,39 milhões**, havendo variação de **+15,20%** com relação ao mês anterior e uma variação de **-51,80%** comparado ao mesmo período no ano passado.

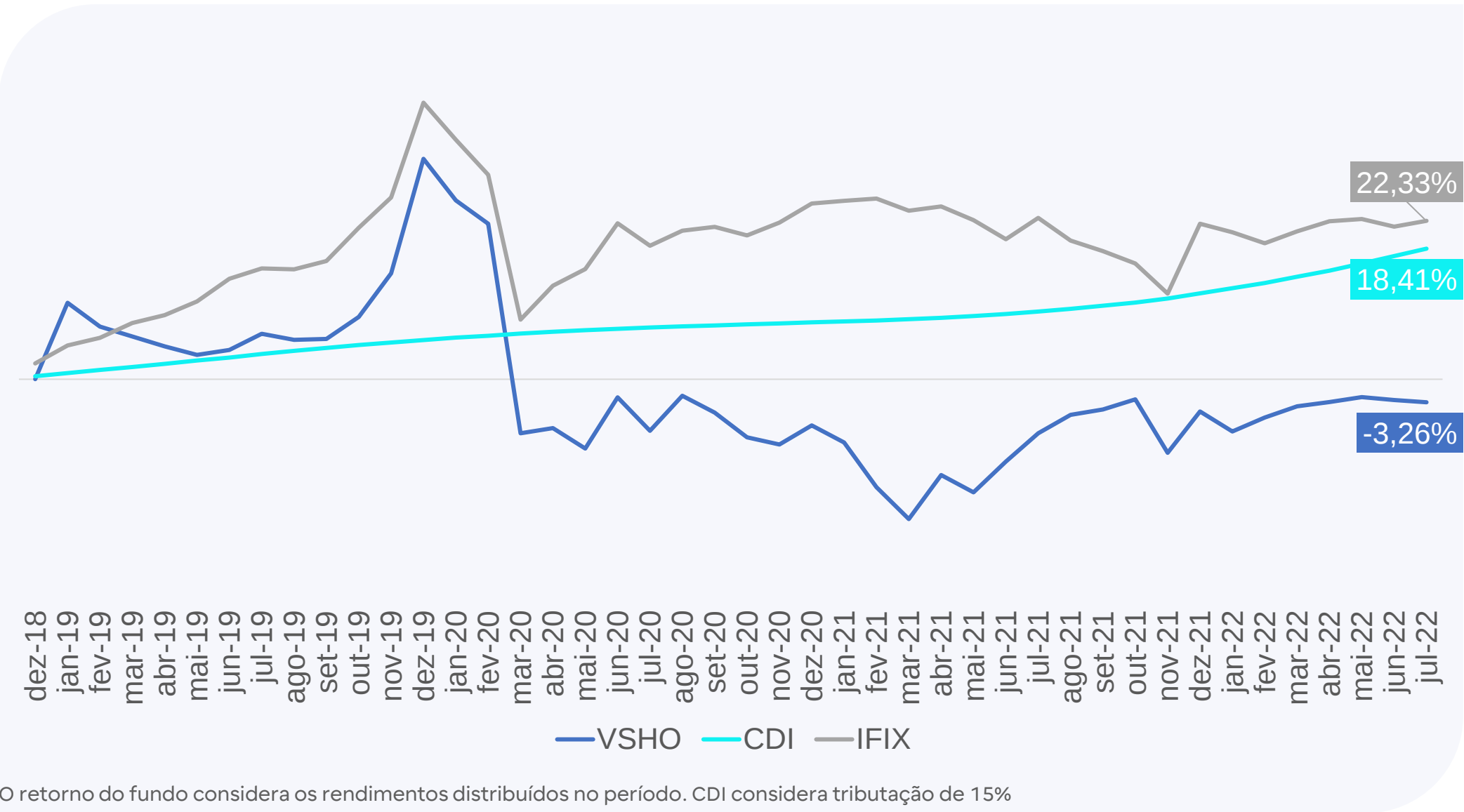


Rentabilidade



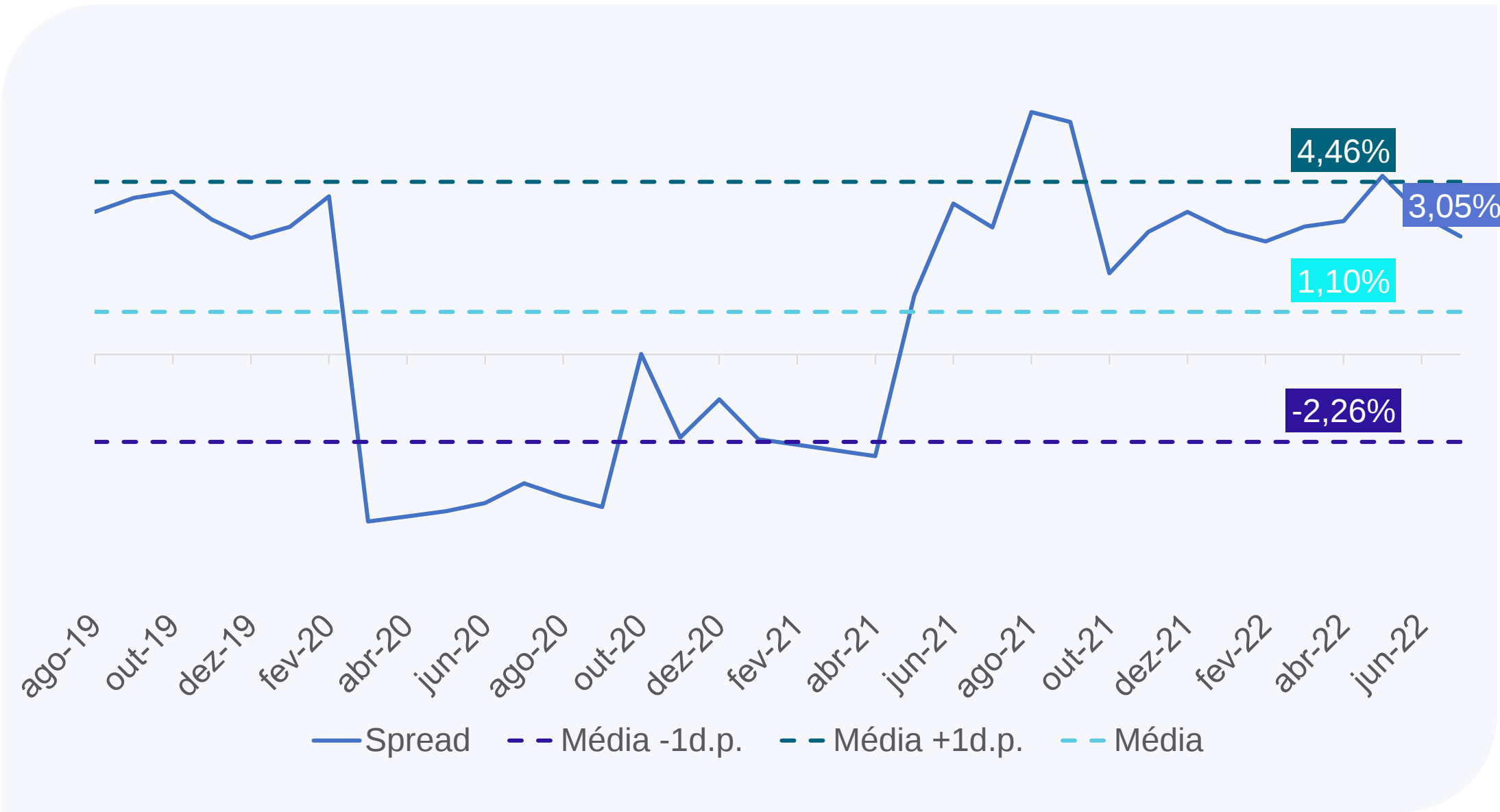
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	-0,43%	5,38%	-3,26%
IFIX	0,66%	2,34%	22,33%
CDI Líquido	0,88%	7,98%	18,41%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em 9,23% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 3,05%. Esse spread está cerca de 195 bps acima da média observada nos últimos 3 anos de 1,10%.
- O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FIIs de Renda.
- Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o Dividend Yield do fundo.

Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+



Shopping Hortolândia



Características

Localização	R. José Camilo de Camargo, 5 Hortolândia – SP
ABL	19.051 m²
Ano de Inauguração	2011
Número de Lojas	120
Âncoras	4
Estacionamento	722 vagas
Salas de Cinema	5 salas
Principais Operações	Tenda Atacado, C&A, Pernambucanas, Lojas Americanas, Marisa, American Shoes, Mc Donald’s, Passarela, O Boticário, Burger King

Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
97,1%	-21,5%	-2,1%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,3%	9,5%	+1,2%

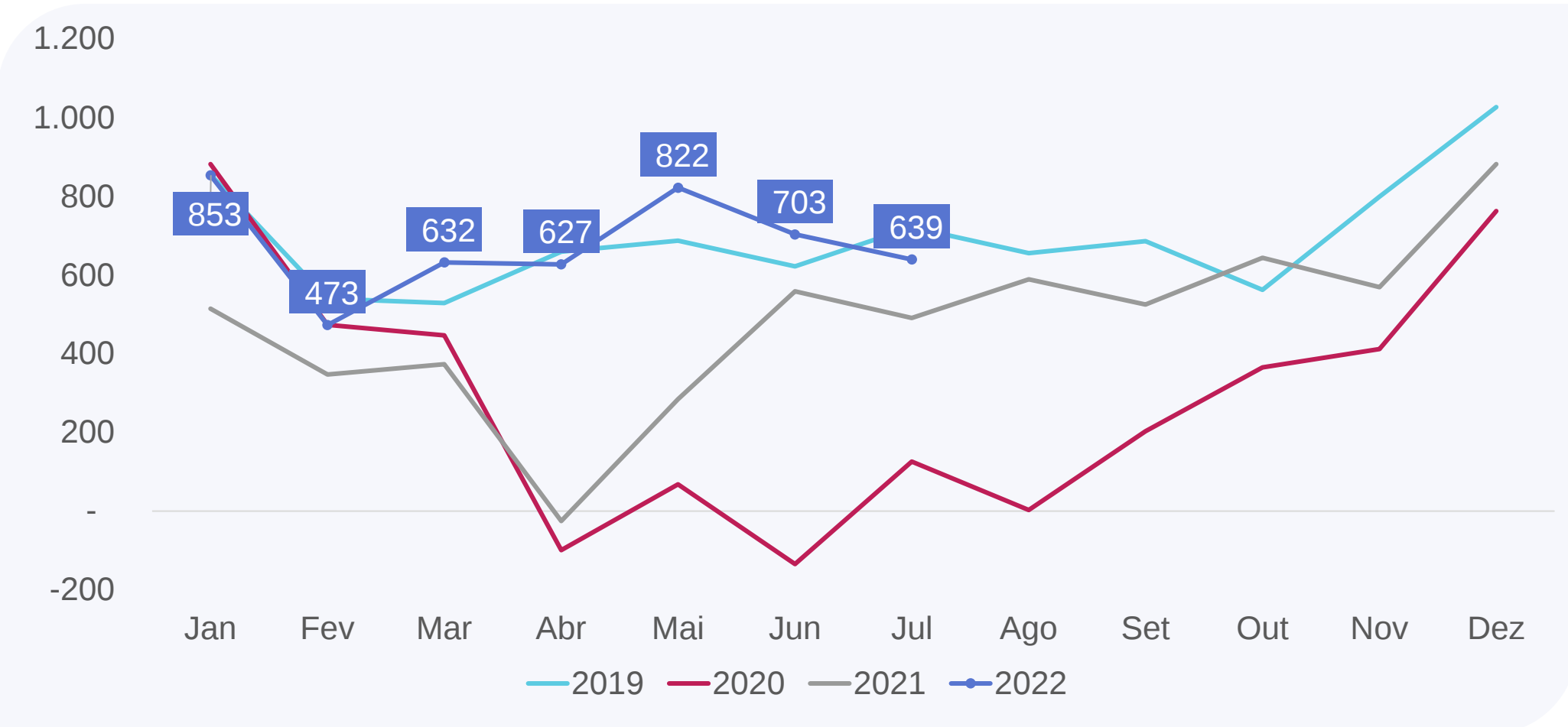
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado jul/22	Realizado jul/21	Variação vs. jul/21	Acumulado jul/22	Acumulado jul/21	Variação Acumulado
Receita Total	832.891	661.754	26%	6.060.055	3.672.006	65%
Aluguel Mínimo (- descontos)	603.024	496.390	21%	4.486.726	3.011.628	49%
Aluguel Complementar	48.138	31.986	50%	280.852	180.316	56%
Aluguel Quiosques/Stands	133.355	112.455	19%	959.339	672.378	43%
Recebíveis	(24.450)	6.396	-482%	(38.710)	(94.304)	-59%
Inadimplência do mês	(115.157)	(90.129)	28%	(692.951)	(784.712)	-12%
Recuperação de inadimplência	12.968	27.824	-53%	251.080	265.350	-5%
Estacionamento	74.190	66.890	11%	581.898	315.624	84%
Outras receitas	100.823	9.942	914%	231.820	105.727	119%
Despesa Total	(193.567)	(170.752)	13%	(1.310.312)	(1.128.482)	16%
Resultado operacional (NOI)	639.324	491.002	30%	4.749.742	2.543.524	86,7%

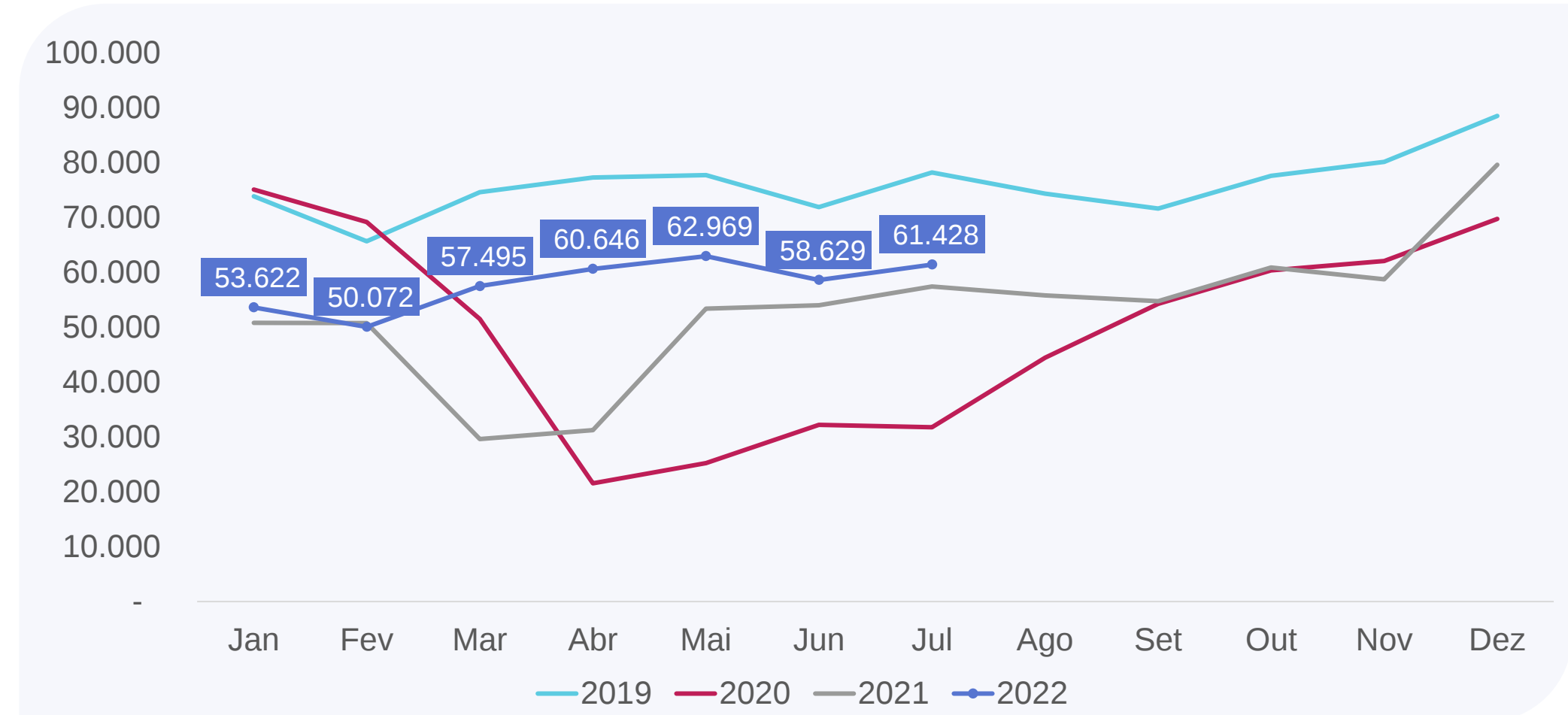
Shopping Hortolândia



NOI (R\$ milhares)



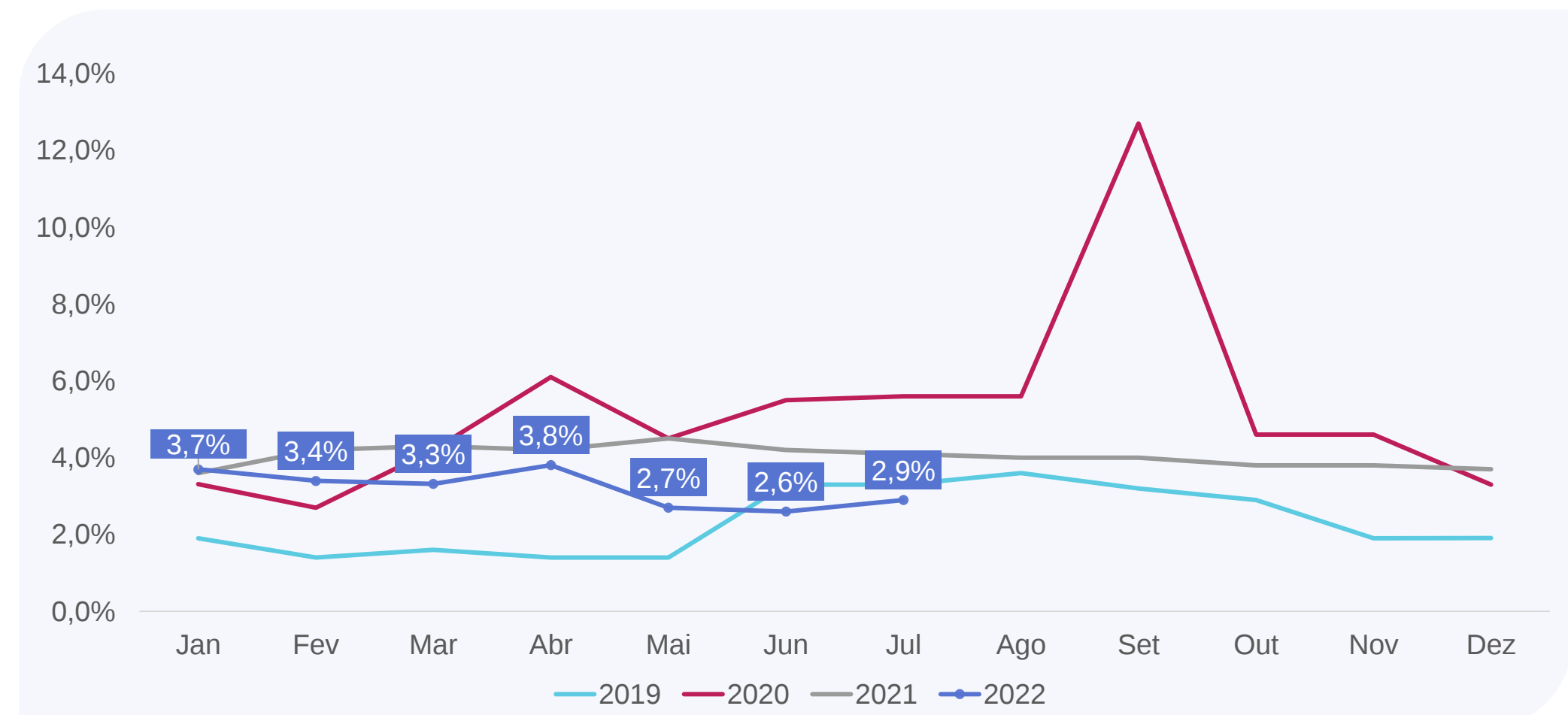
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância



Shopping Valinhos



Características

Localização	Rua Paiquerê, 200 Valinhos – SP
ABL	15.101 m²
Ano de Inauguração	2007
Número de Lojas	100
Âncoras	3
Estacionamento	300 vagas
Salas de Cinema	3 salas
Principais Operações	Renner, Marisa, Drogasil, Lojas Americanas, Kopenhagen, Cacau Show, Mc Donal’s, O Boticário, Burger King

Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
75,4%	-23,6%	+9,3%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-0,3%	2,7%	+37,5%

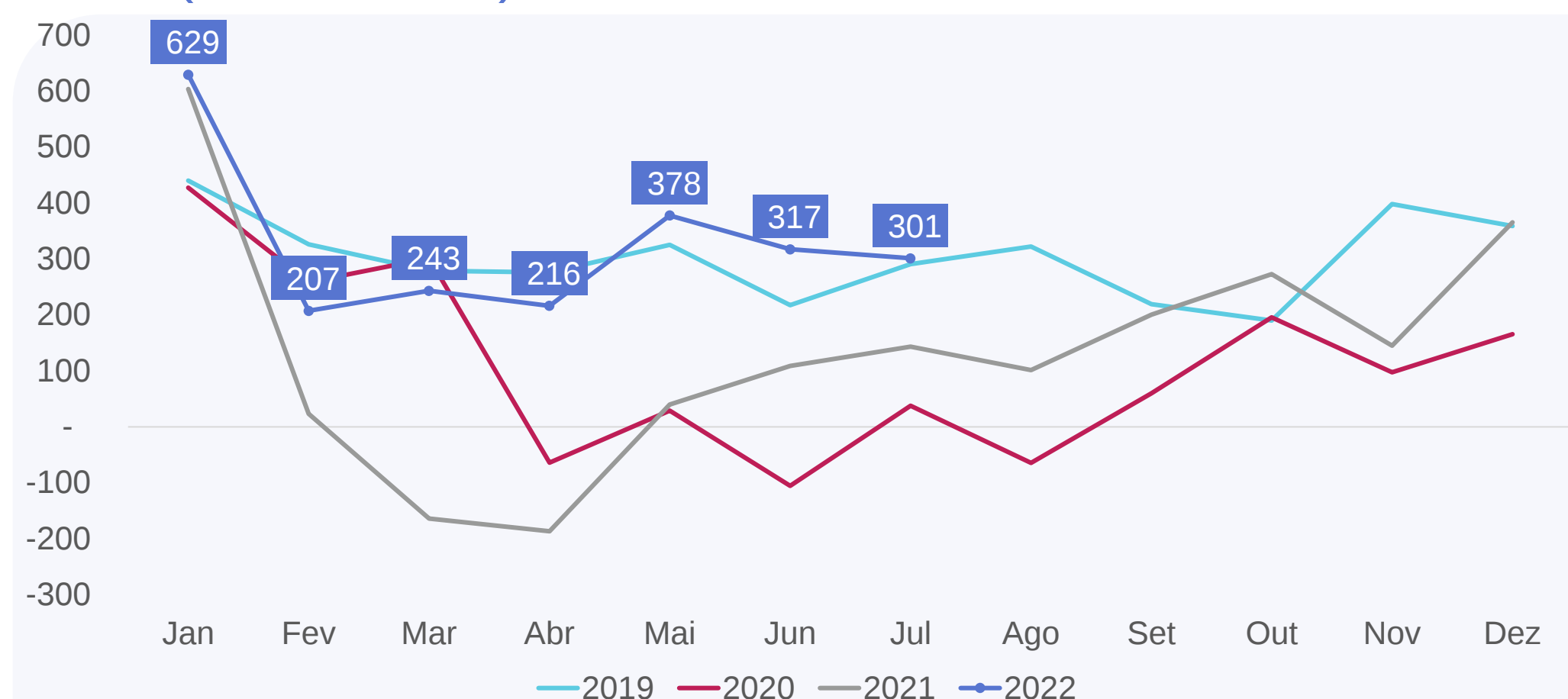
NOI

Shopping Valinhos	Realizado jul/22	Realizado jul/21	Variação vs. Jul/21	Acumulado jul/22	Acumulado jul/21	Variação Acumulado
Receita Total	510.054	327.943	56%	3.795.764	2.205.327	72%
Aluguel Mínimo (- descontos)	245.616	204.411	20%	1.878.132	1.170.467	60%
Aluguel Complementar	116.712	61.889	89%	848.840	360.925	135%
Aluguel Quiosques/Stands	76.683	71.220	8%	533.920	451.321	18%
Recebíveis	-	-	0%	(12.521)	(1.580)	692%
Inadimplência do mês	(10.944)	(80.593)	-86%	(125.479)	(347.863)	-64%
Recuperação de inadimplência	4.532	27.907	-84%	123.688	115.110	7%
Estacionamento	72.675	33.978	114%	482.723	191.530	152%
Outras receitas	4.780	9.131	-48%	66.461	265.417	-75%
Despesa Total	(209.081)	(184.688)	13%	(1.504.175)	(1.637.567)	-8%
Resultado operacional (NOI)	300.973	143.255	110%	2.291.589	567.760	304%

Shopping Valinhos



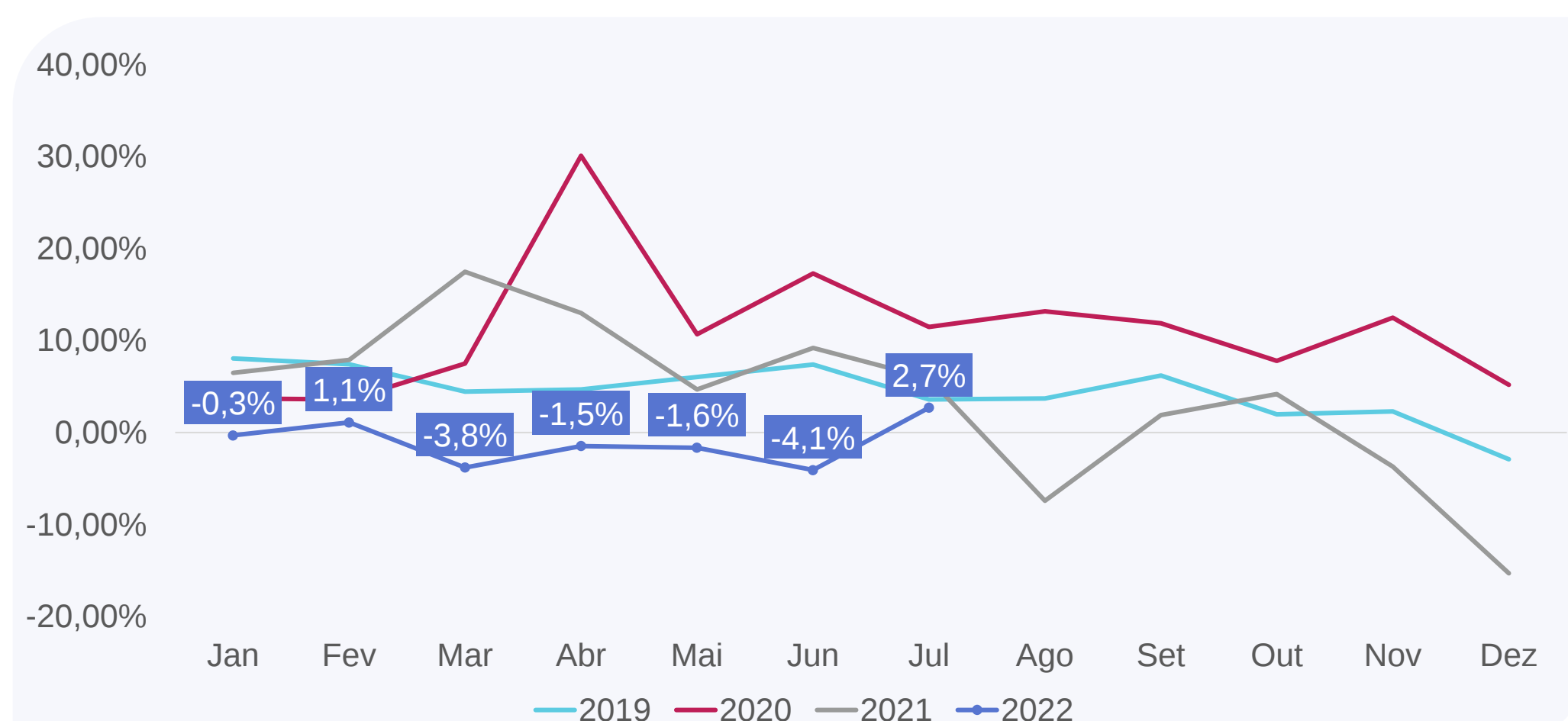
NOI (R\$ milhares)



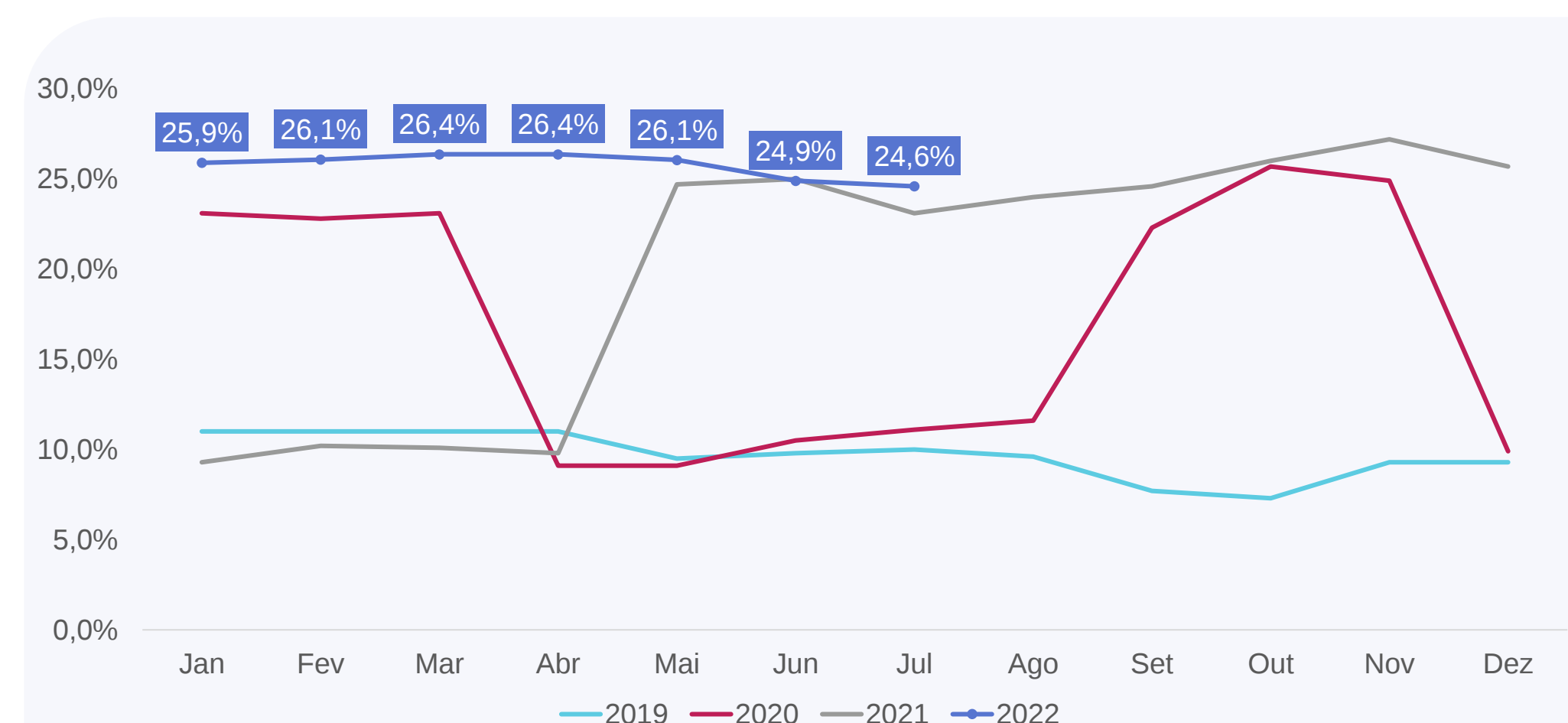
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância



Shopping Bay Market



Características

Localização	Av. Visconde do Rio Branco, 360 Niterói - RJ
ABL	11.696 m²
Ano de Inauguração	1997
Número de Lojas	81
Âncoras	3
Estacionamento	204 vagas
Salas de Cinema	4 salas
Principais Operações	Casas Bahia, C&A, Lojas Americanas, Beleza Natural, Burger King, Mc Donald's, O Boticario, Habib's, Havaianas

Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
88,5%	-32,0%	-14,1%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,4%	5,1%	-19,2%

NOI

Shopping Bay Market	Realizado jul/22	Realizado jul/21	Variação vs. jul/21	Acumulado jul/22	Acumulado jul/21	Variação Acumulado
Receita Total	796.099	742.313	7%	5.458.738	4.598.511	19%
Aluguel Mínimo (-descontos)	615.069	658.930	-7%	4.423.606	4.244.041	4%
Aluguel Complementar	34.624	19.939	74%	312.395	95.504	227%
Aluguel Quiosques/Stands	122.072	142.405	-14%	879.385	967.479	-9%
Recebíveis	5.706	(7.087)	-181%	6.184	-	0%
Inadimplência do mês	(81.770)	(149.937)	-45%	(803.050)	(1.261.836)	-36%
Recuperação de inadimplência	43.967	31.167	41%	219.870	257.206	-15%
Estacionamento	45.252	41.113	10%	319.269	272.961	17%
Outras receitas	11.179	5.783	93%	101.079	23.156	337%
Despesa Total	(268.049)	(268.888)	0%	(2.503.212)	(2.332.270)	7%
Resultado operacional (NOI)	528.050	473.425	12%	2.955.527	2.266.242	30%

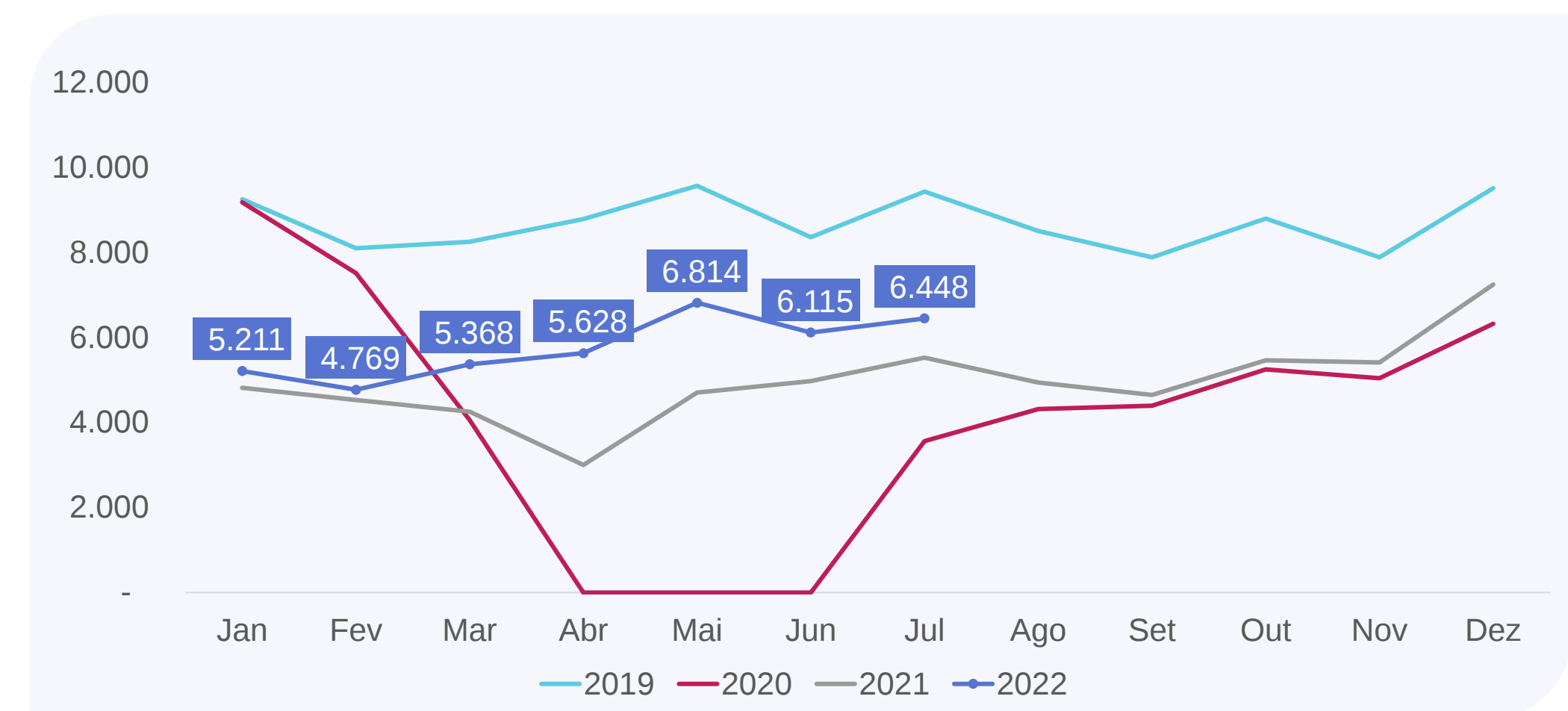
Shopping Bay Market



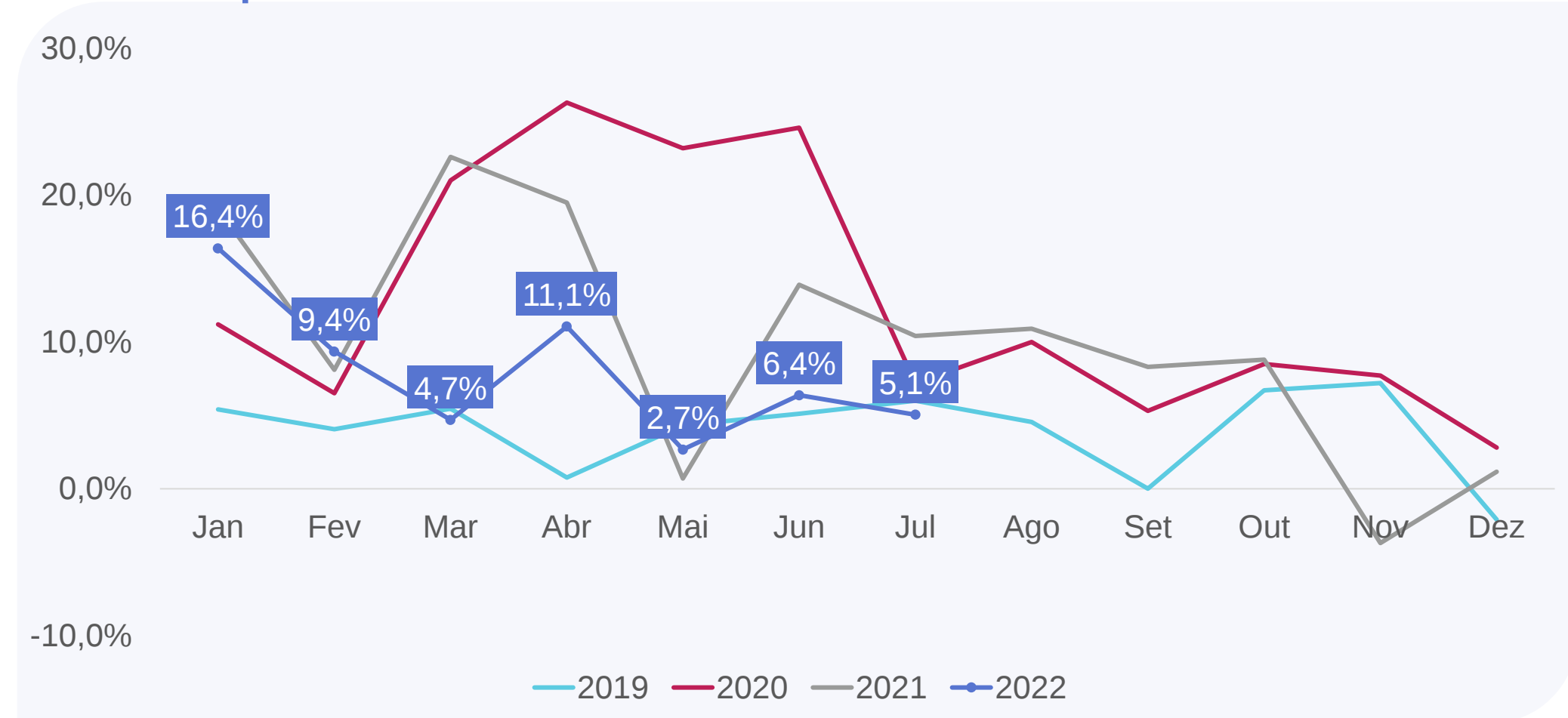
NOI (R\$ milhares)



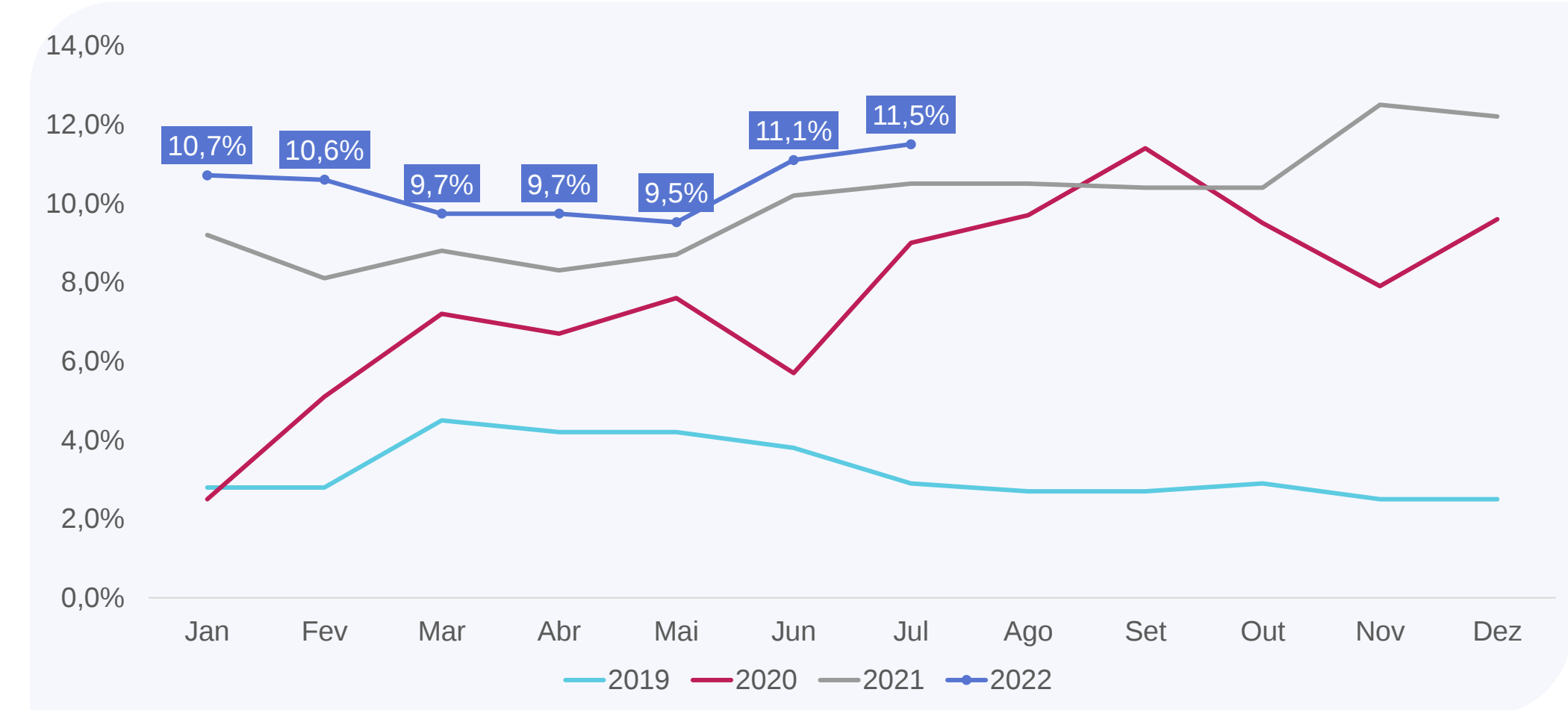
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





+41 bi

de ativos sob gestão, estamos entre as **25 maiores Gestoras** do Brasil¹.



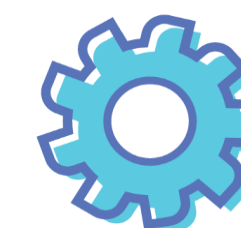
Tradição

Somos a empresa de **gestão de recursos de terceiros** do banco BV. Atuamos no mercado brasileiro desde 1999.



ESG

Somos signatários do **PRI**³, uma das maiores iniciativas de investimento responsável no mundo, apoiada pela ONU.



Performance

consistente através de **processo de investimento** robusto e rigorosa gestão de risco.



Soluções

inovadoras e oferta completa de fundos de investimento abertos e exclusivos.



Equipe

especializada e com vasta **experiência** no mercado financeiro.



AMP-1

nota máxima de qualidade de gestão reconhecida pela **S&P Global Ratings**².

Fonte: BV asset; ¹Ranking de Gestão ANBIMA junho/2022. ²Publicado no site www.standardandpoors.com em junho de 2022. ³Publicado no site <https://www.unpri.org/signatories/signatory-directory> em junho de 2019. A PRI (Principles for Responsible Investment), atua no interesse de sua rede internacional de signatários na incorporação de fatores sociais, ambientais e de governança corporativa (ESG) na tomada de decisão de investimentos.

Conheça mais sobre a gente

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



Conheça o site do fundo.
Escaneie o QRCode
ou [clique aqui](#).

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM ("BV Asset"). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV Asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

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. Material de Divulgação.

RATING S&P: *Signatory of:*

AMP-1



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 horas.