



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório Gerencial | Agosto 2022



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

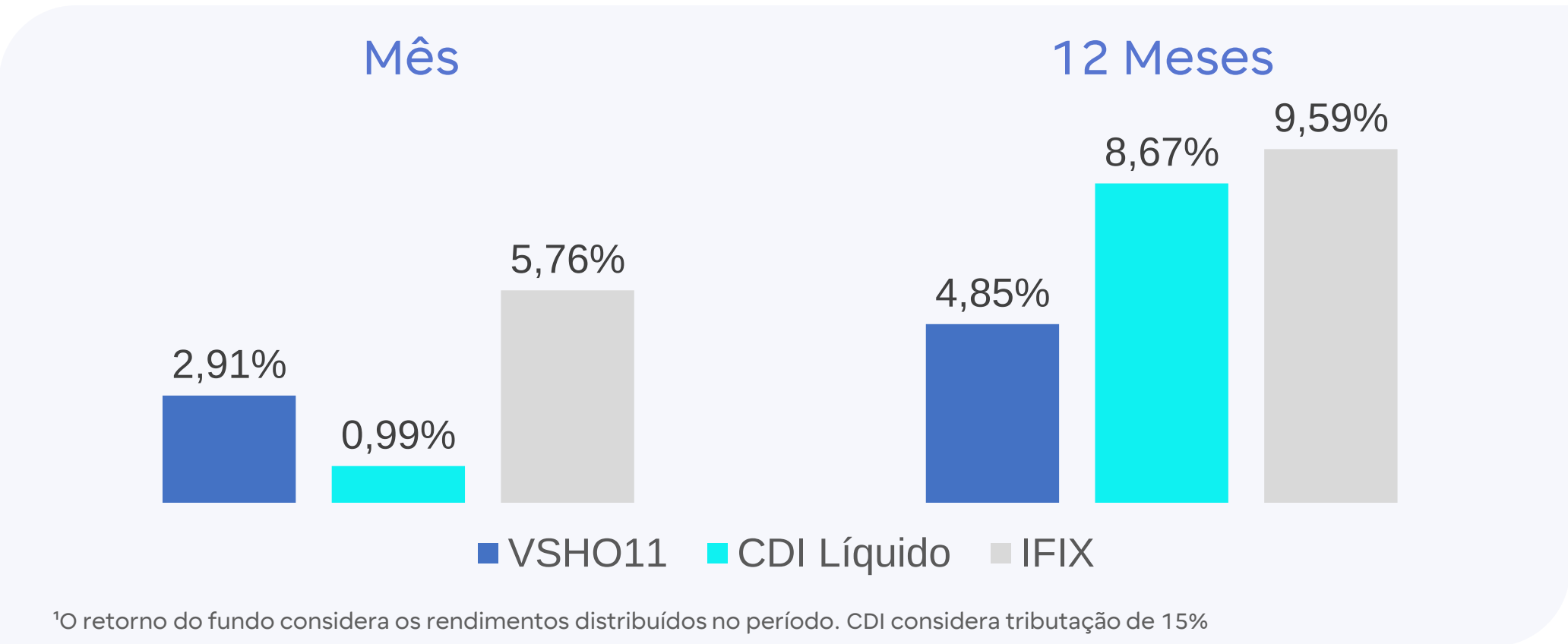
Resumo



Nota do Gestor

- O mês de agosto reforçou que o portfólio está caminhando para a recuperação dos níveis pré-pandemia, com vendas totais do portfólio +2,2% comparado ao mesmo período em 2019. No acumulado do ano, encontra-se 2,63% acima.
- Com relação a ocupação, tivemos 6 novas locações e 1 devolução no portfólio, elevando a taxa de ocupação do portfólio de 87,7% para 88,2%.
- Já a inadimplência do portfólio permanece em níveis estáveis.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota

R\$ 0,59

Dividend Yield Anualizado

8,88%

Cota Fechamento

R\$ 79,70

Valor de Mercado

R\$ 167,3 MM

Cota Patrimonial

R\$ 98,58

Valor Patrimonial

R\$ 206,9 MM

P/VP

0,81

Número de Cotistas

2.335

Número de Negócios

1.136

Volume Negociado no Mês

R\$ 0,2 MM

Indicadores – Portfólio

Ocupação

88,2%

Fluxo de Veículos (vs 2019)

-22,3%

Same Store Sales (vs 2019)

-2,9%

Movimentações (% ABL)

+0,5%

Inadimplência

4,9%

Vendas (vs. 2019)

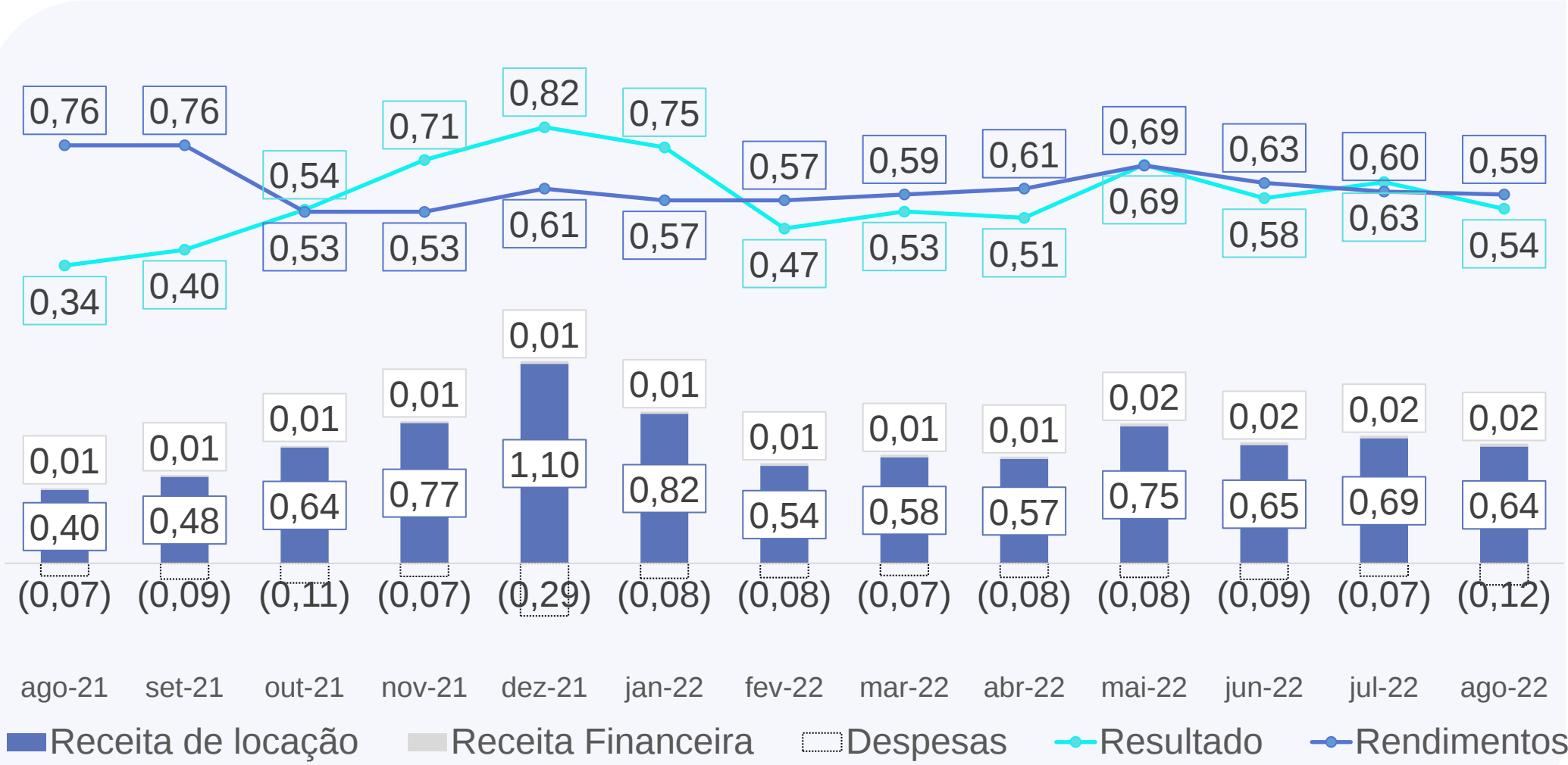
+2,2%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,54** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,59** por cota, representando **109%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **101%**.

Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	ago-22	Semestre	12 Meses
Total de Receitas	1.382.772	2.859.267	17.612.892
Receita de Locação	1.349.363	2.793.829	17.285.031
Receita Financeira	33.409	65.438	327.862
Total de Despesas	(248.271)	(396.918)	(2.549.401)
Despesas Imobiliárias	(112.692)	(122.735)	(845.259)
Despesas Operacionais	(5.928)	(11.081)	(114.086)
Taxa de Administração	(129.651)	(263.102)	(1.590.055)
Resultado	1.134.501	2.462.349	15.063.492
Rendimento Distribuído	1.238.292	2.497.572	15.279.264
Resultado por Cota	0,54	1,17	7,18
Rendimento por Cota	0,59	1,19	7,28
Proporção Distribuída	109%	101%	101%

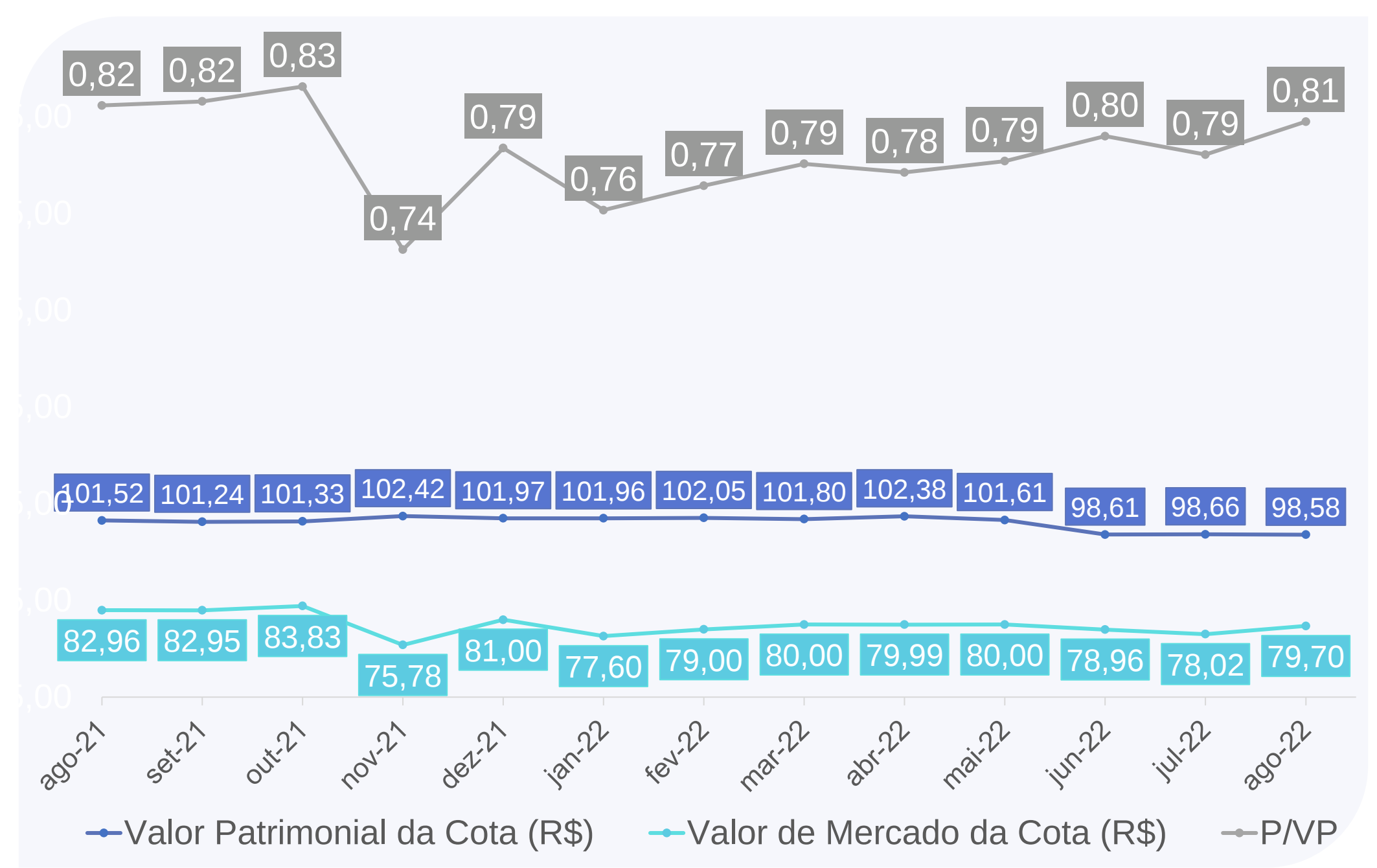
Composição do Resultado



Negociação no Mercado Secundário

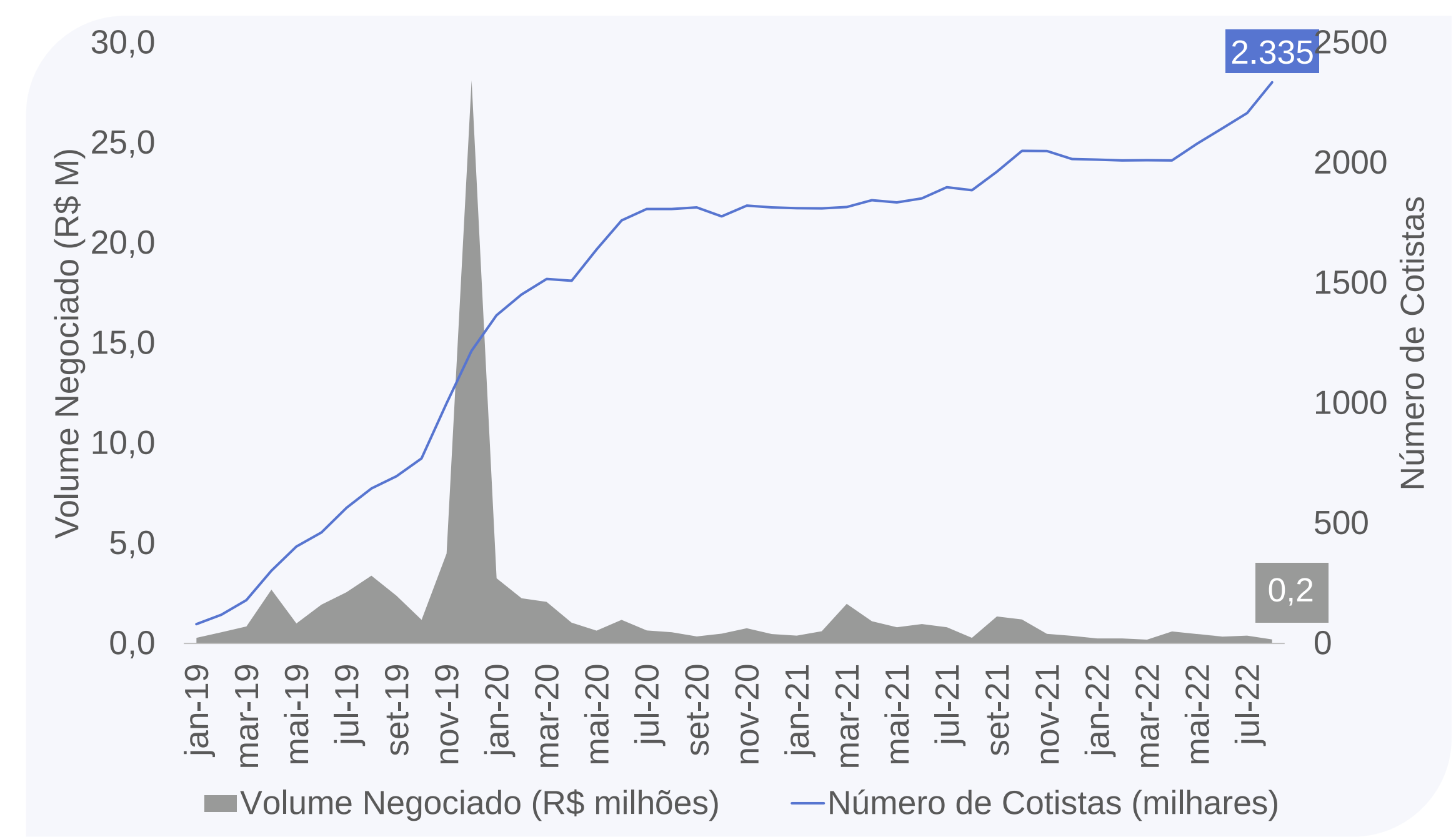
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$79,70**, representando uma variação de **+2,15%**
- O P/VP atual está em **0,81**, indicando que a cota de mercado está **19%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.335 cotistas**, representando uma variação de **+5,80%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+23,81%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,20 milhões**, havendo variação de **-48,05 %** com relação ao mês anterior e uma variação de **-28,25%** comparado ao mesmo período no ano passado.

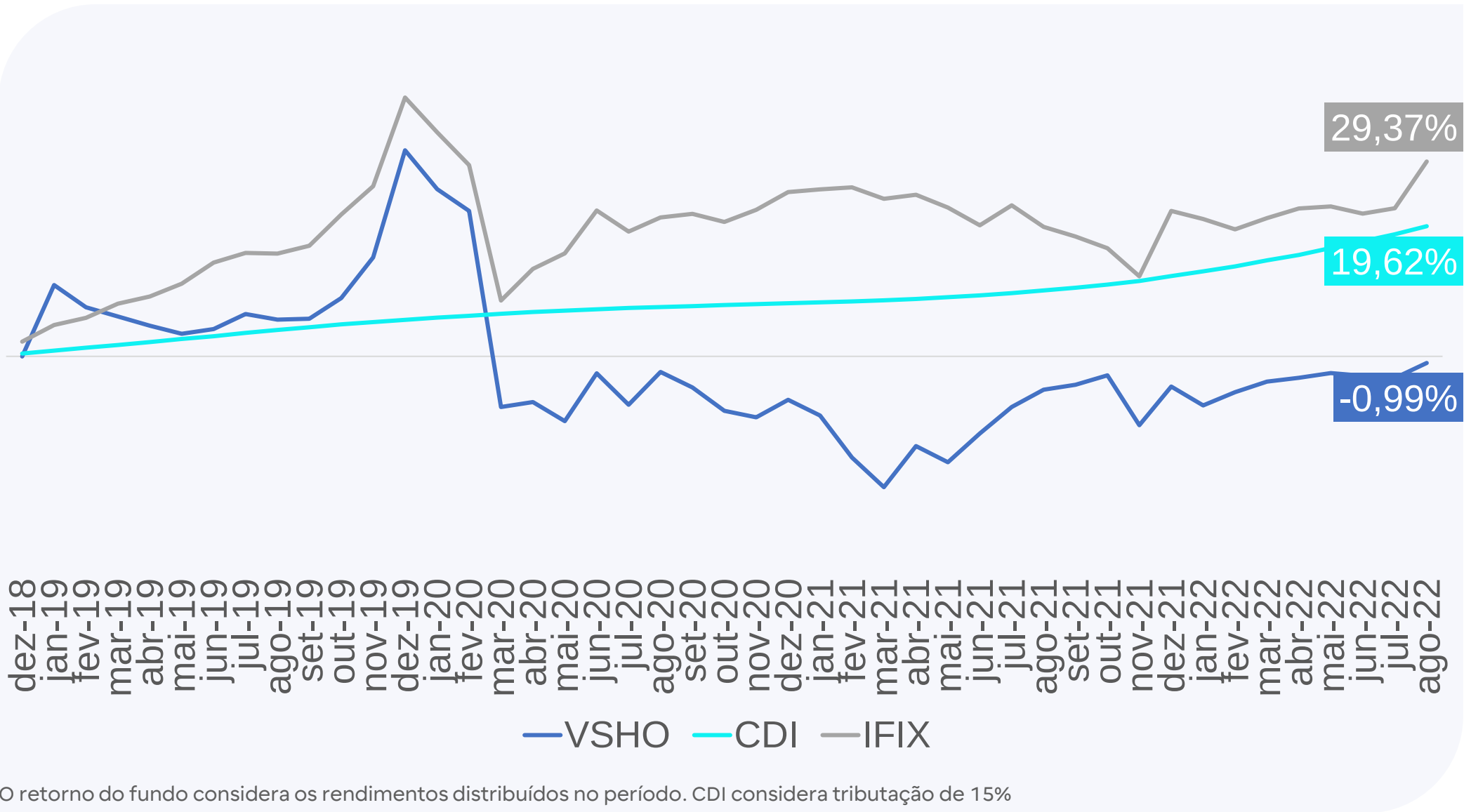


Rentabilidade



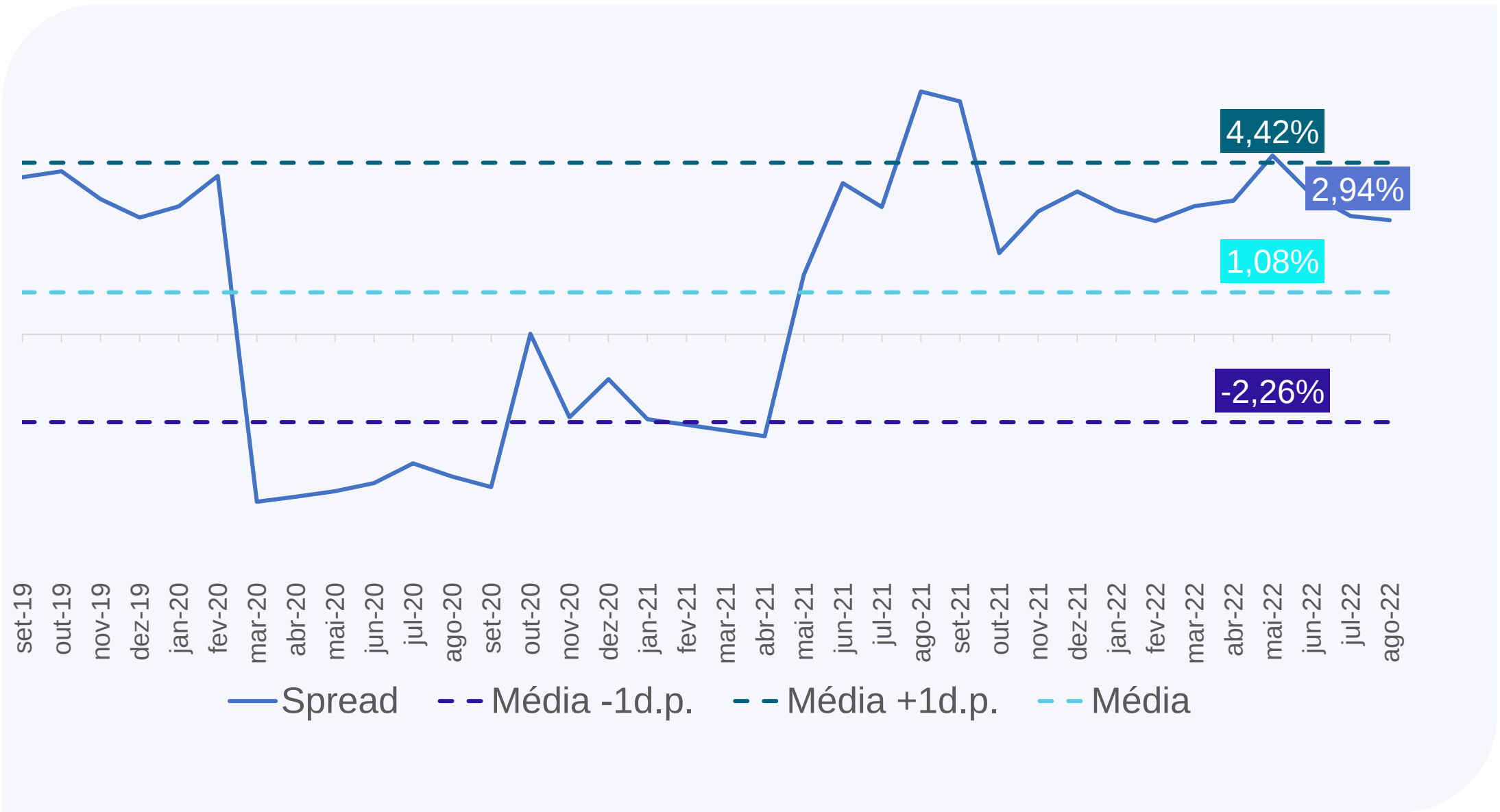
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	2,91%	4,85%	-0,99%
IFIX	5,76%	9,59%	29,37%
CDI Líquido	0,99%	8,67%	19,62%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **8,88% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **2,94%**. Esse spread está cerca de **186 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **1,08%**.
- 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)
97,4%	-15,3%	+2,4%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,3%	4,5%	+4,7%

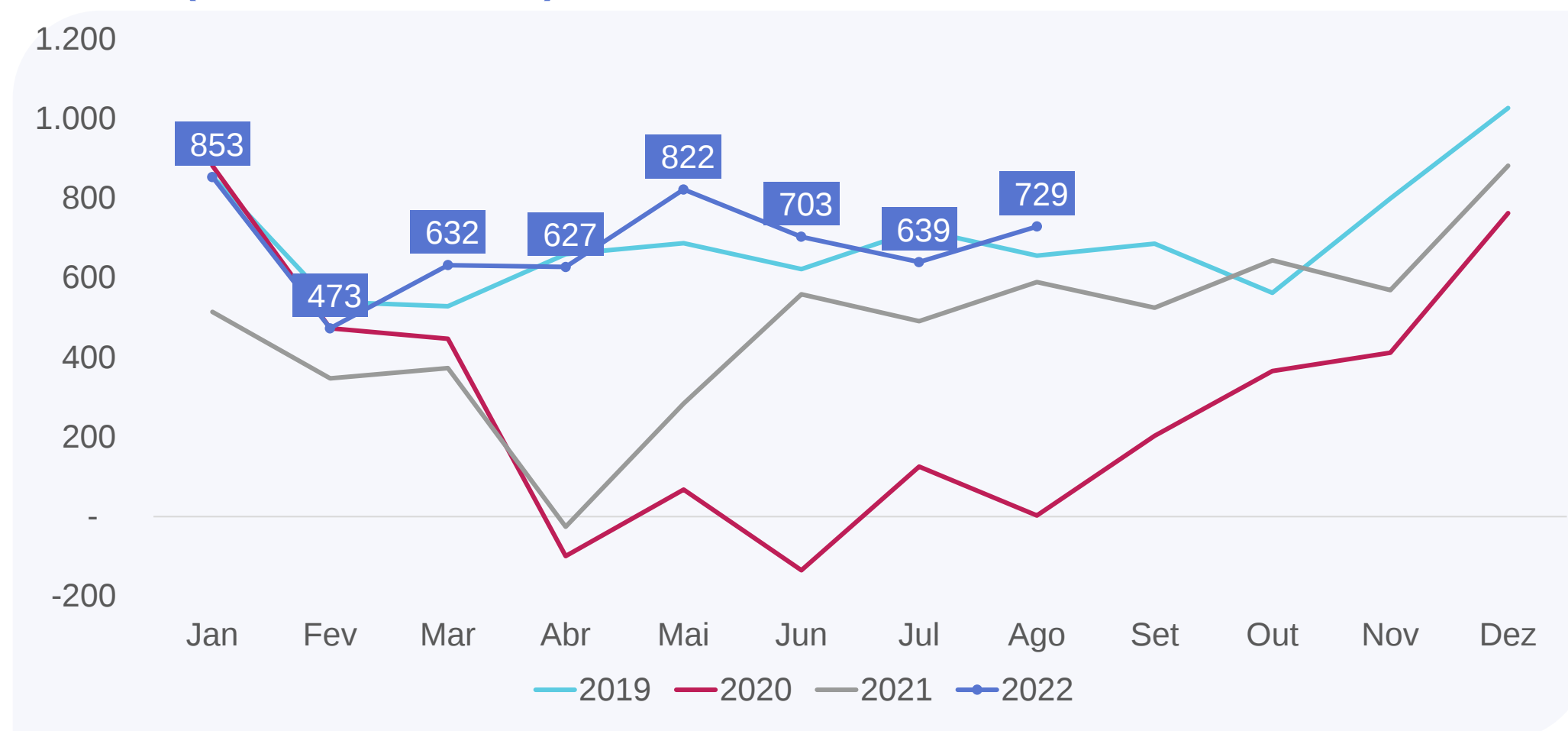
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado ago/22	Realizado ago/21	Variação vs. ago/21	Acumulado ago/22	Acumulado ago/21	Variação Acumulado
Receita Total	915.630	732.789	25%	6.975.685	4.404.796	58%
Aluguel Mínimo (- descontos)	649.306	507.996	28%	5.136.032	3.519.624	46%
Aluguel Complementar	22.839	17.822	28%	303.691	198.138	53%
Aluguel Quiosques/Stands	148.027	114.243	30%	1.107.366	786.621	41%
Recebíveis	9.923	1.280	675%	(28.787)	(93.024)	-69%
Inadimplência do mês	(52.236)	(66.497)	-21%	(745.187)	(851.209)	-12%
Recuperação de inadimplência	13.892	62.780	-78%	264.972	328.129	-19%
Estacionamento	94.392	86.006	10%	676.290	401.630	68%
Outras receitas	29.487	9.160	222%	261.307	114.887	127%
Despesa Total	(186.959)	(143.731)	30%	(1.497.271)	(1.272.214)	18%
Resultado operacional (NOI)	728.671	589.058	24%	5.478.413	3.132.582	74,9%

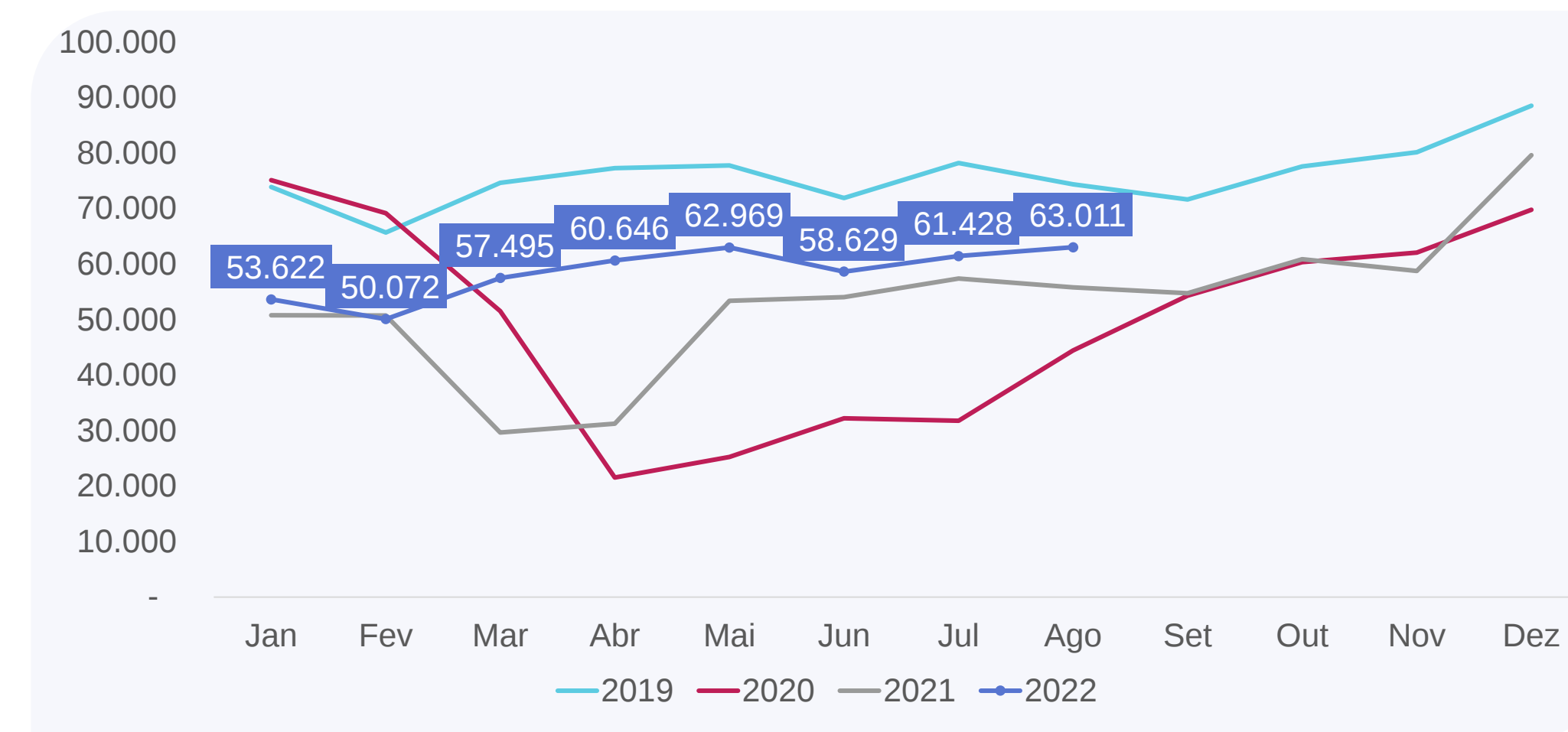
Shopping Hortolândia



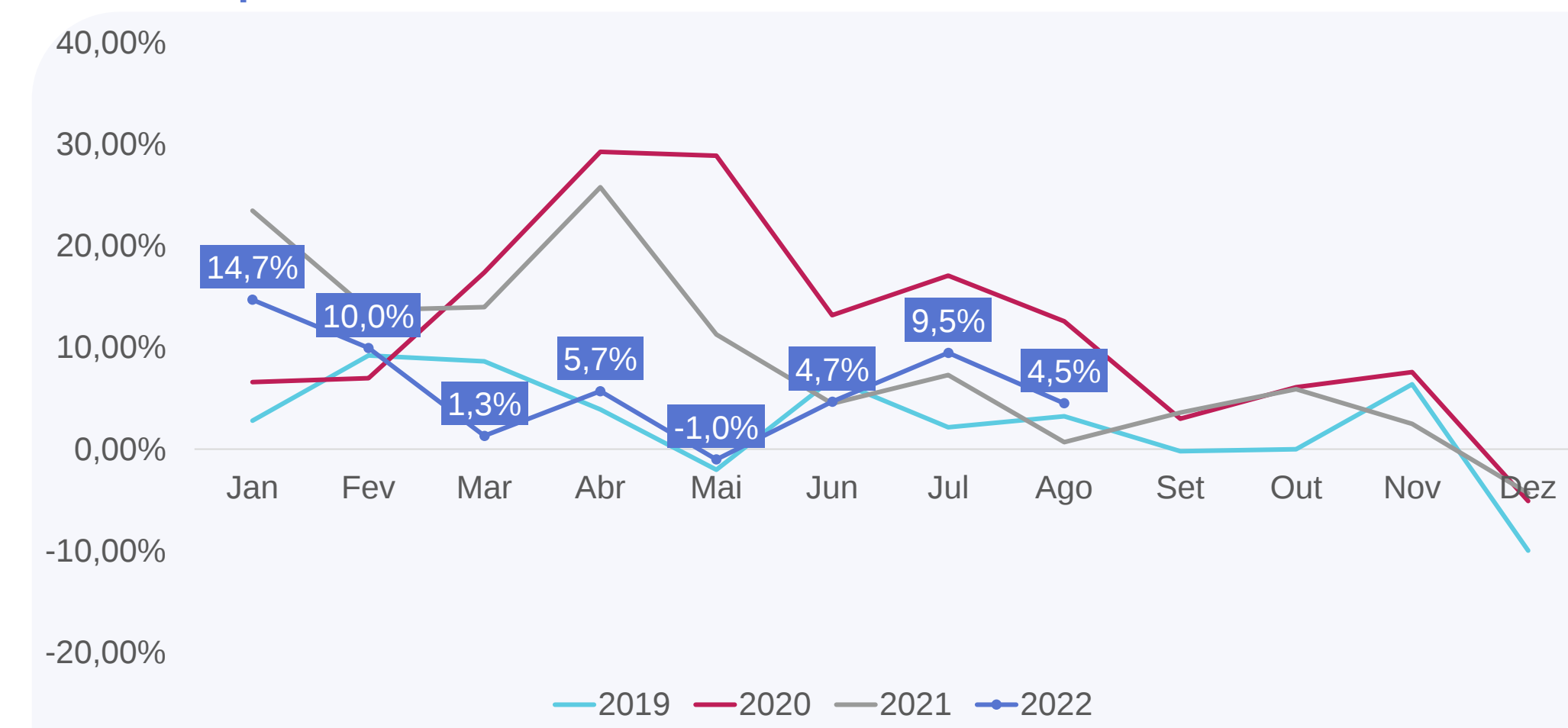
NOI (R\$ milhares)



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)
75,5%	-33,5%	+13,4%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,1%	-0,0%	+41,0%

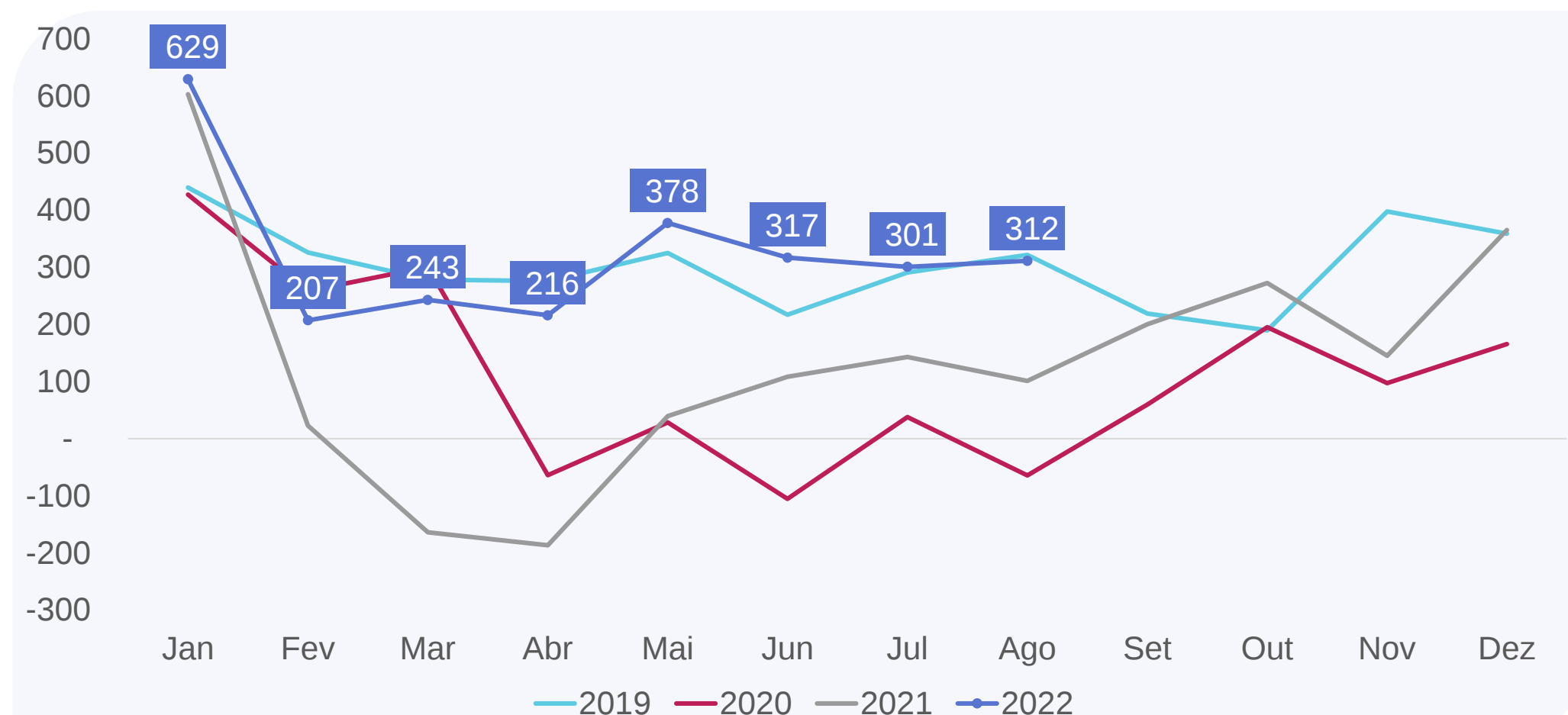
NOI

Shopping Valinhos	Realizado ago/22	Realizado ago/21	Variação vs. ago/21	Acumulado ago/22	Acumulado ago/21	Variação Acumulado
Receita Total	538.992	416.967	29%	4.334.756	2.622.294	65%
Aluguel Mínimo (- descontos)	257.147	202.637	27%	2.135.279	1.373.104	56%
Aluguel Complementar	121.948	65.086	87%	970.788	426.011	128%
Aluguel Quiosques/Stands	83.467	66.716	25%	617.387	518.037	19%
Recebíveis	8.844	(1.400)	-732%	(3.677)	(2.980)	23%
Inadimplência do mês	(28.352)	(38.408)	-26%	(153.831)	(386.271)	-60%
Recuperação de inadimplência	7.188	56.967	-87%	130.876	172.077	-24%
Estacionamento	65.299	43.759	49%	548.022	235.289	133%
Outras receitas	23.451	21.611	9%	89.912	287.027	-69%
Despesa Total	(227.458)	(315.524)	-28%	(1.731.633)	(1.953.091)	-11%
Resultado operacional (NOI)	311.534	101.443	207%	2.603.123	669.202	289%

Shopping Valinhos



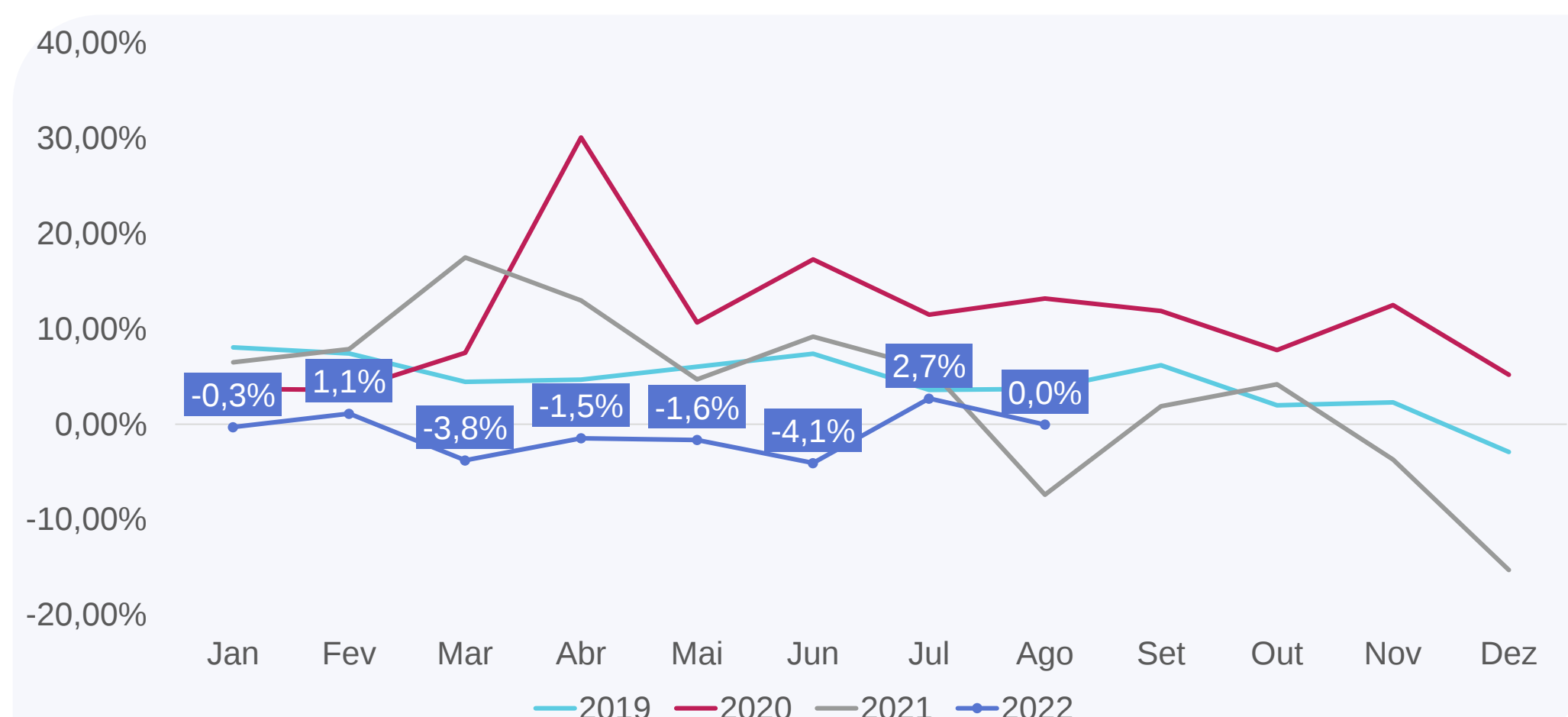
NOI (R\$ milhares)



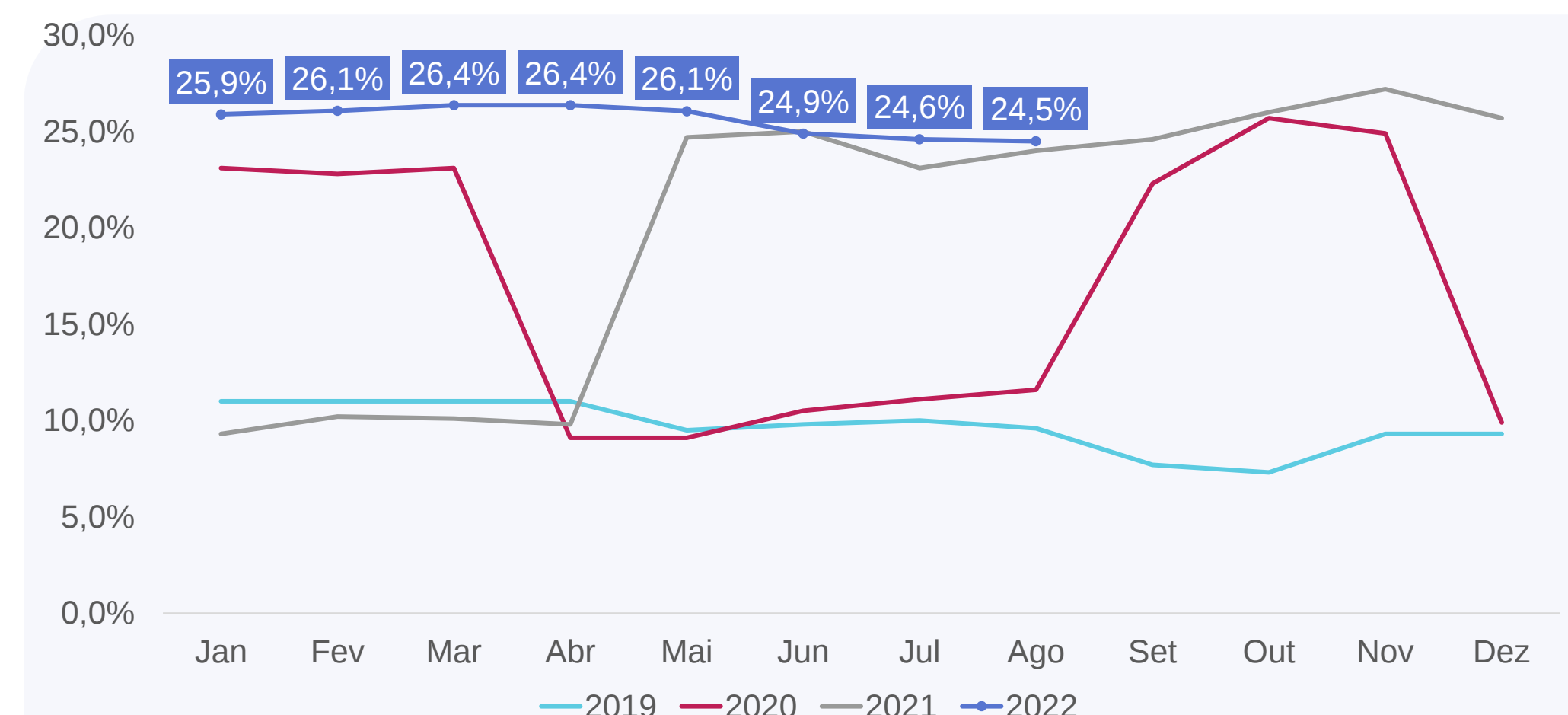
Fluxo de Veículos



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

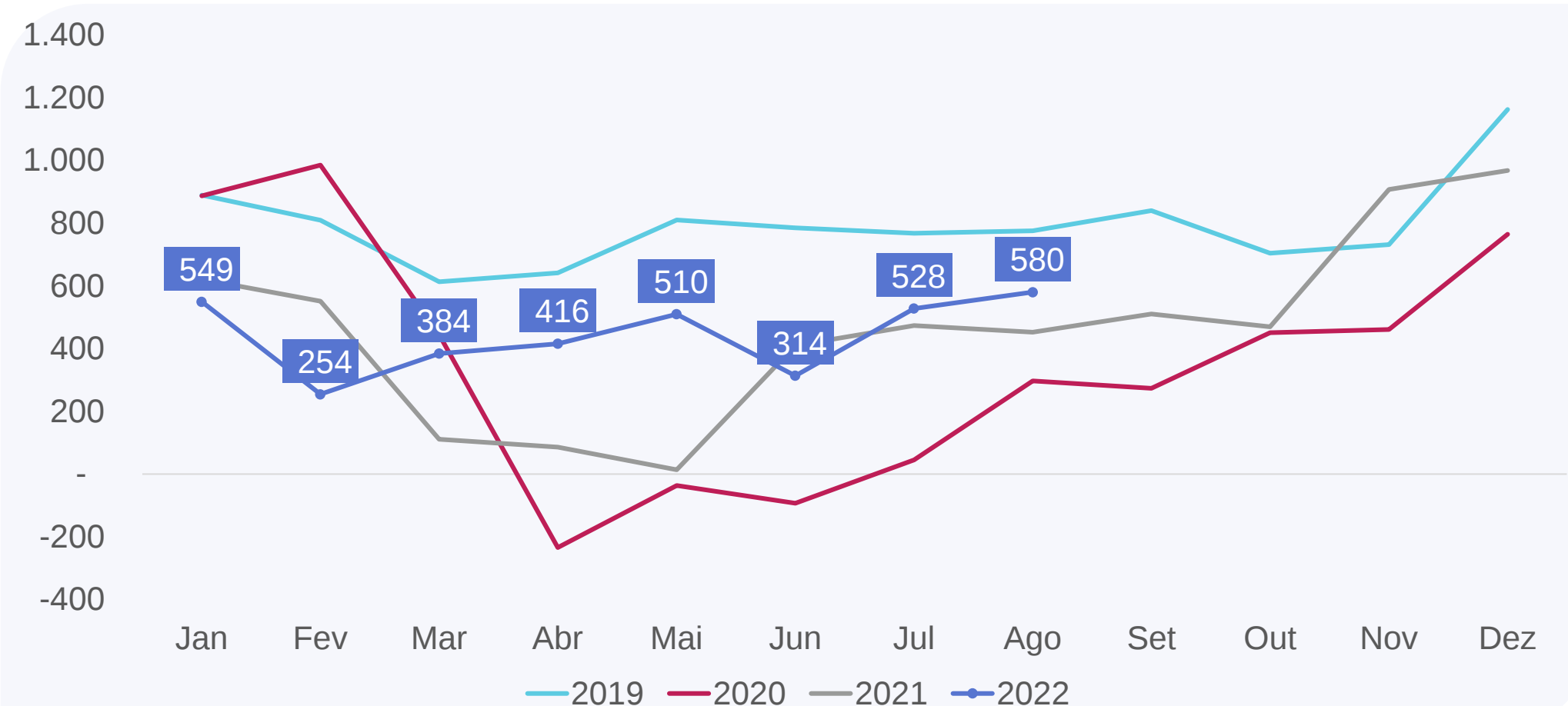
Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
89,7%	-27,8%	-14,9%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+1,2%	7,6%	-20,3%

NOI

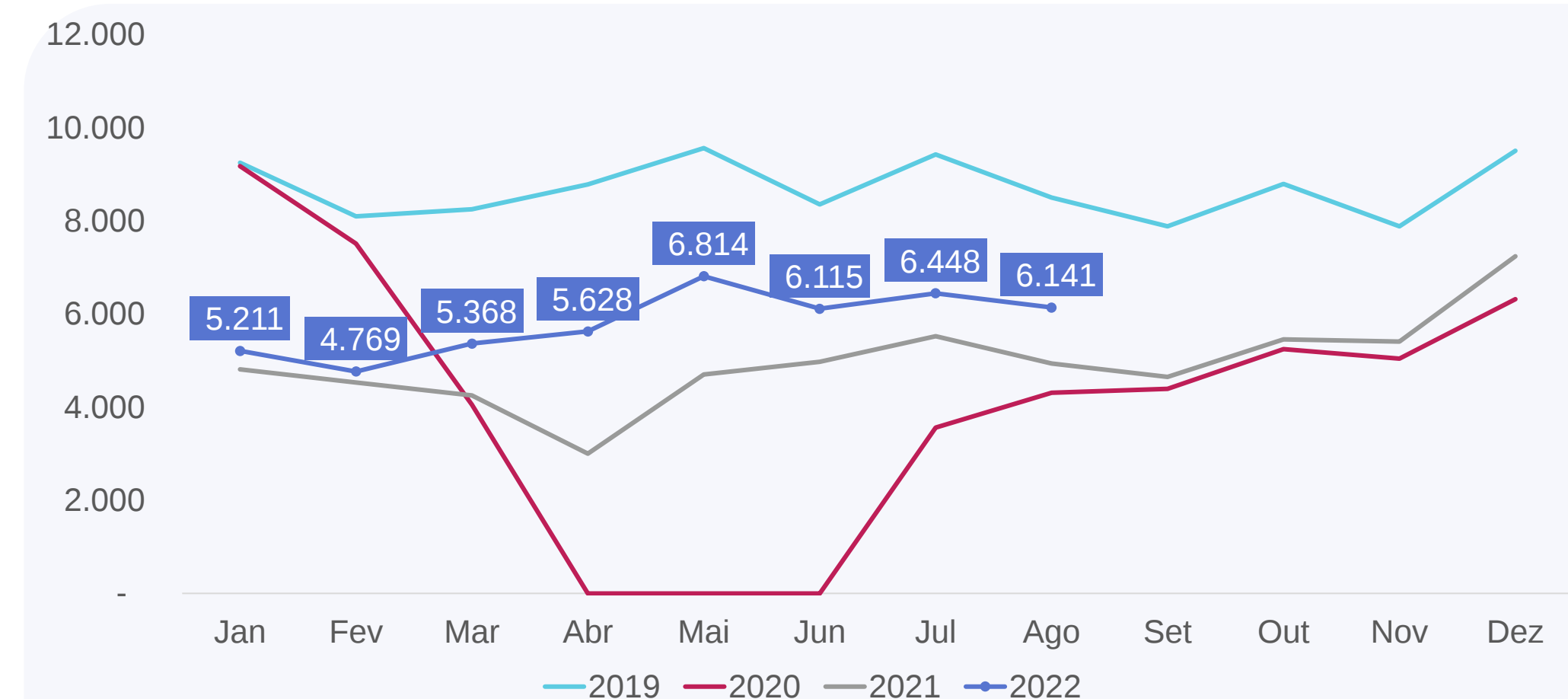
Shopping Bay Market	Realizado ago/22	Realizado ago/21	Variação vs. ago/21	Acumulado ago/22	Acumulado ago/21	Variação Acumulado
Receita Total	857.356	732.737	17%	6.316.094	5.331.249	18%
Aluguel Mínimo (-descontos)	632.318	642.990	-2%	5.055.924	4.887.031	3%
Aluguel Complementar	41.654	35.362	18%	354.049	130.865	171%
Aluguel Quiosques/Stands	143.570	111.464	29%	1.022.955	1.078.943	-5%
Recebíveis	13.706	5.000	174%	19.890	5.000	298%
Inadimplência do mês	(154.344)	(151.093)	2%	(957.394)	(1.412.929)	-32%
Recuperação de inadimplência	52.646	40.493	30%	272.516	297.699	-8%
Estacionamento	50.480	46.869	8%	369.749	319.830	16%
Outras receitas	77.326	1.653	4578%	178.405	24.809	619%
Despesa Total	(277.177)	(280.233)	-1%	(2.780.389)	(2.612.503)	6%
Resultado operacional (NOI)	580.179	452.504	28%	3.535.706	2.718.746	30%

Shopping Bay Market

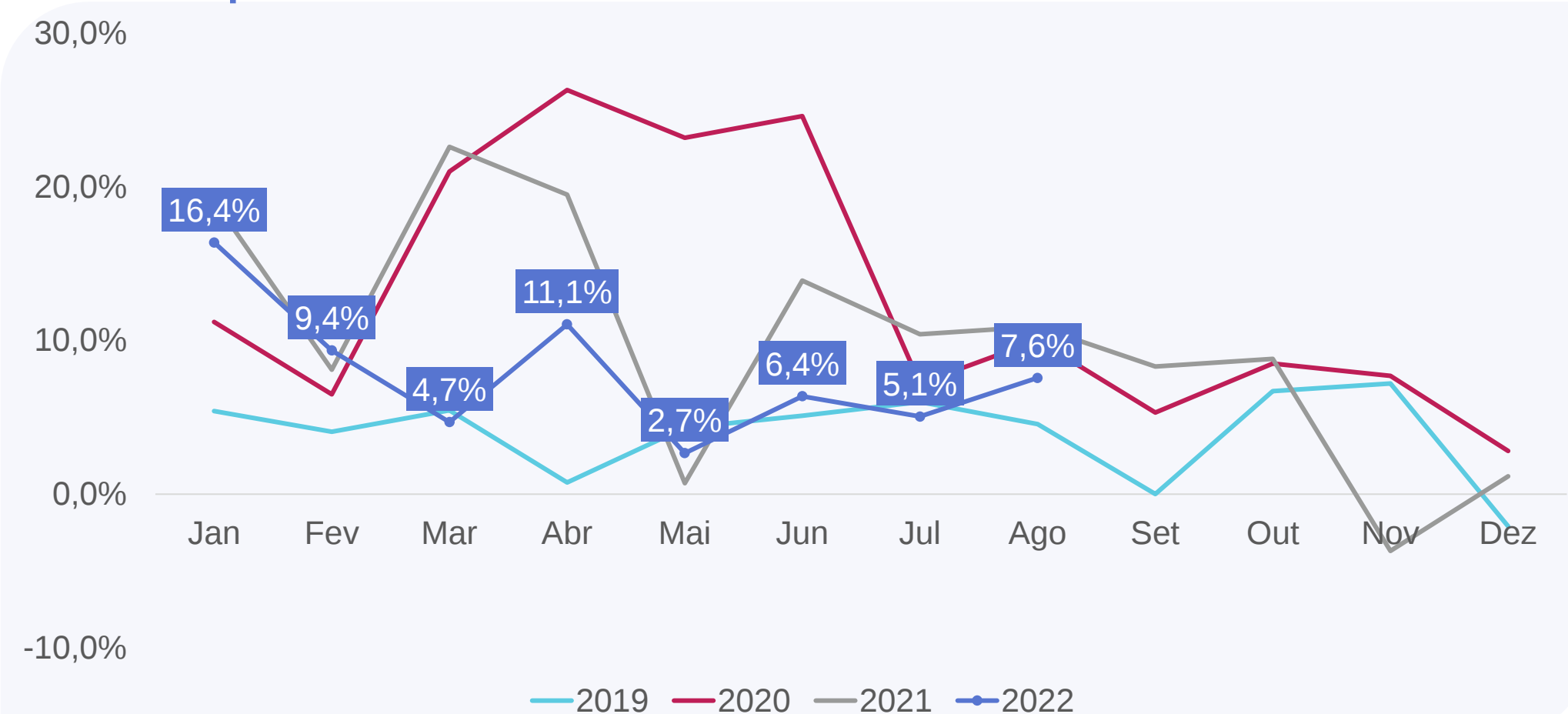
NOI (R\$ milhares)



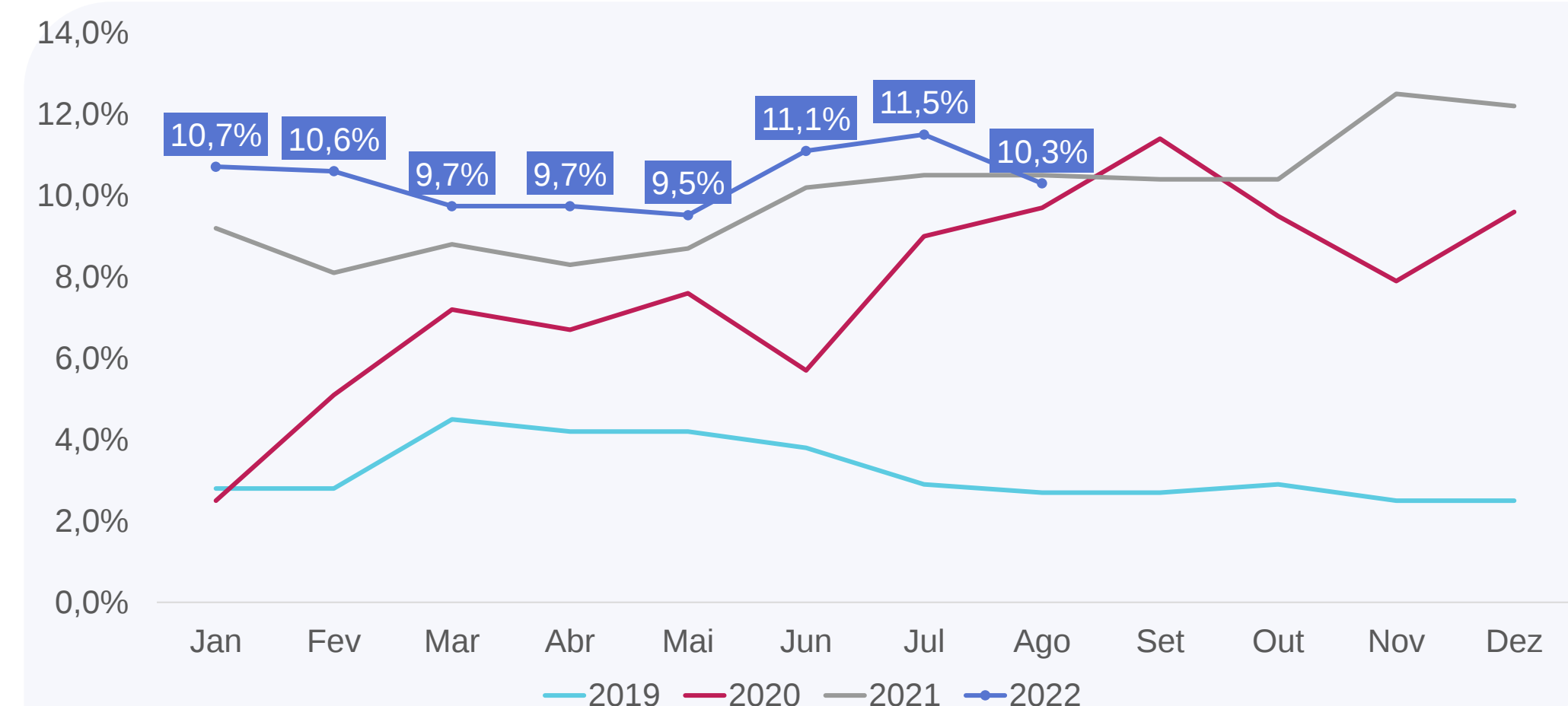
Fluxo de Veículos



Inadimplência



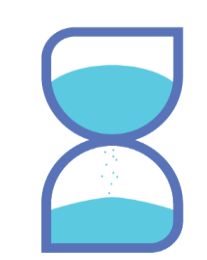
Vacância





+41 bi

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



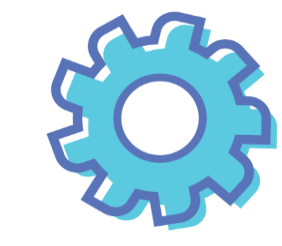
Tradição

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.