



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

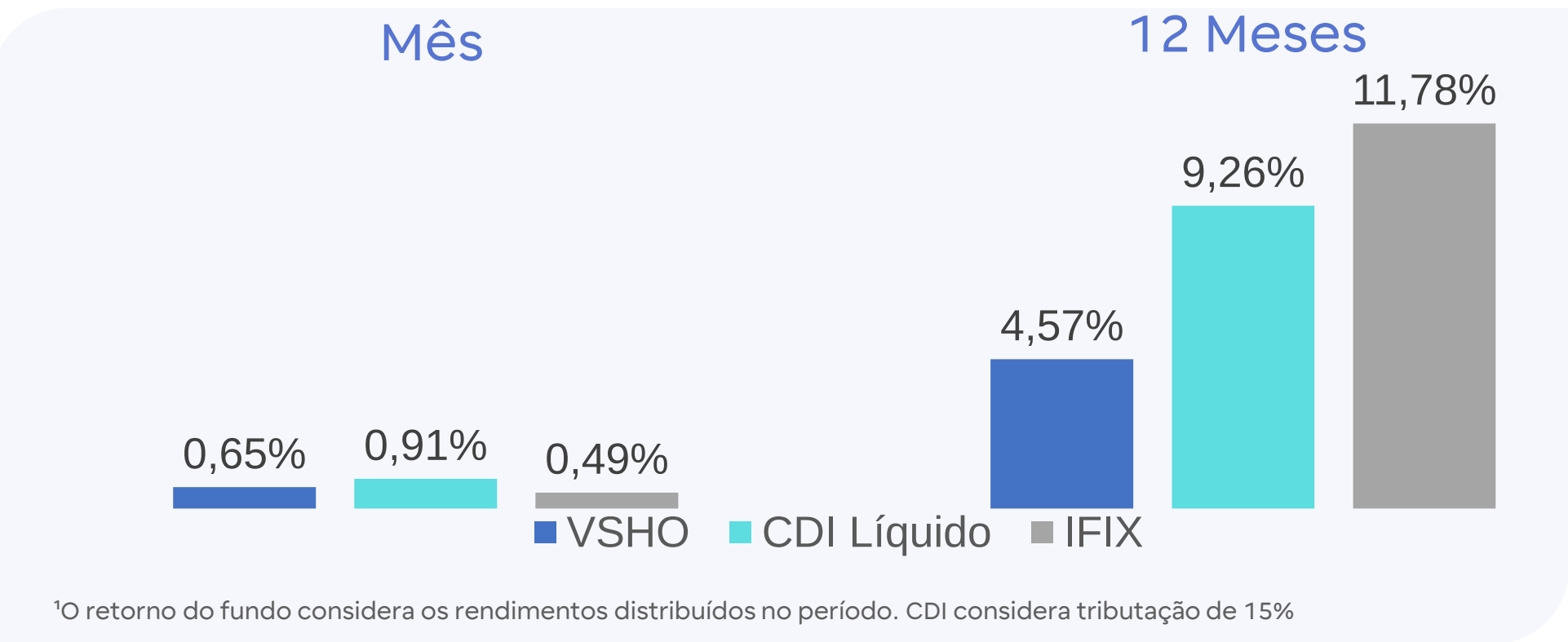
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

- O mês de setembro registrou uma pequena queda nas vendas totais do portfólio de -0,6%, comparado ao mesmo período de 2019. A queda foi localizada principalmente nos lojistas do setor de Eletrodomésticos e Eletrônicos, bem como nos Cinemas – com a ausência de lançamentos relevantes no período. No acumulado do ano, encontra-se 2,27% acima.
- Com relação a ocupação, tivemos 1 nova locação e nenhuma devolução, mantendo estabilizada a taxa de ocupação do portfólio em 88,2%.
- No mês de setembro foram realizados investimentos necessários para a obtenção do AVCB do Shopping Valinhos, o que impactou significativamente o resultado do Fundo.
- Já a inadimplência do portfólio permanece em níveis estáveis.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota	Dividend Yield Anualizado
R\$ 0,52	7,83%
Cota Fechamento	Valor de Mercado
R\$ 79,70	R\$ 167,3 MM
Cota Patrimonial	Valor Patrimonial
R\$ 98,12	R\$ 205,9 MM
P/VP	Número de Cotistas
0,81	2.507
Número de Negócios	Volume Negociado no Mês
2.067	R\$ 0,8 MM

Indicadores – Portfólio

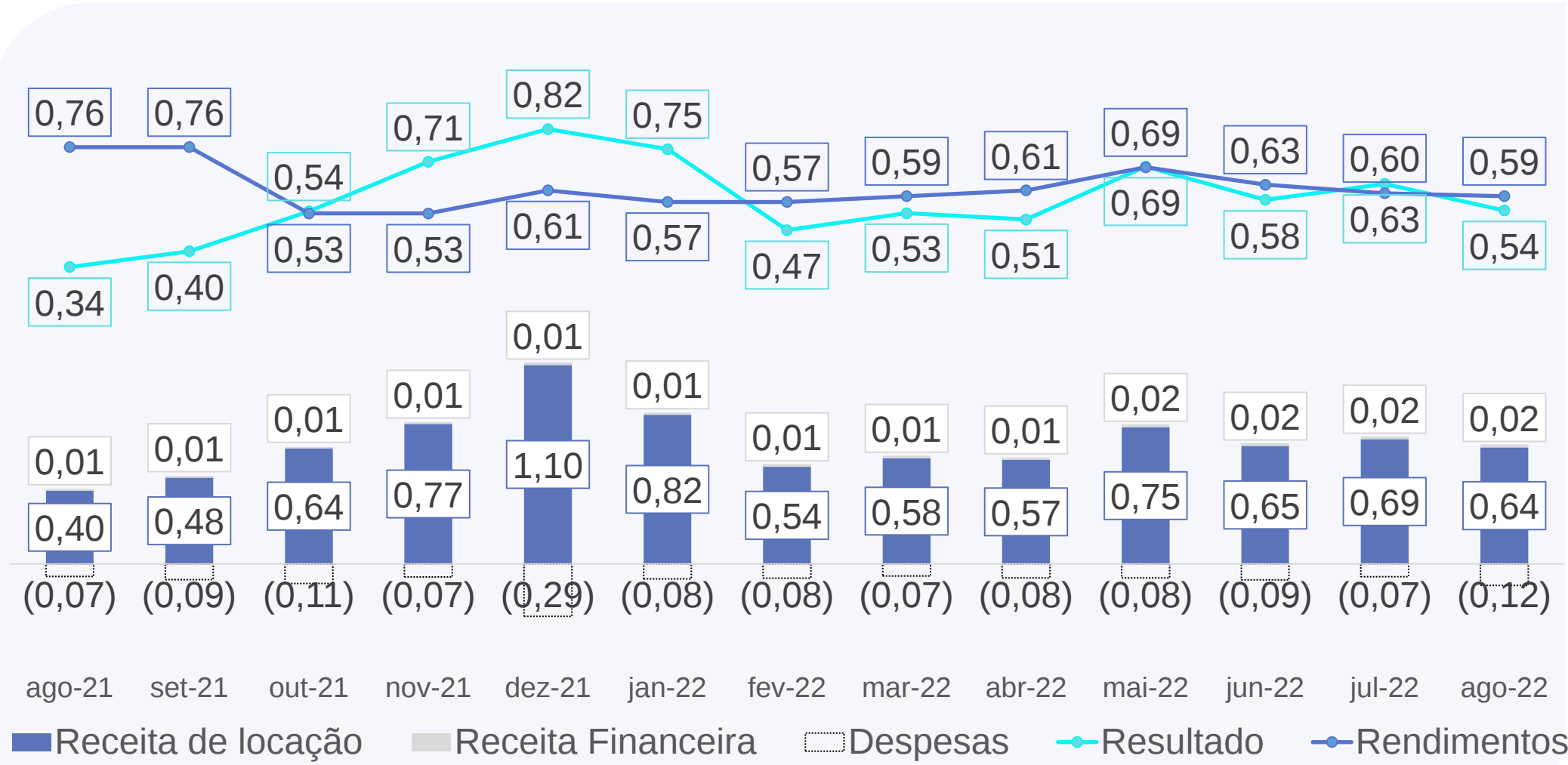
Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
88,2%	-20,6%	-3,5%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,0%	4,9%	-0,61%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,33** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,52** por cota, representando **181%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **121%**.

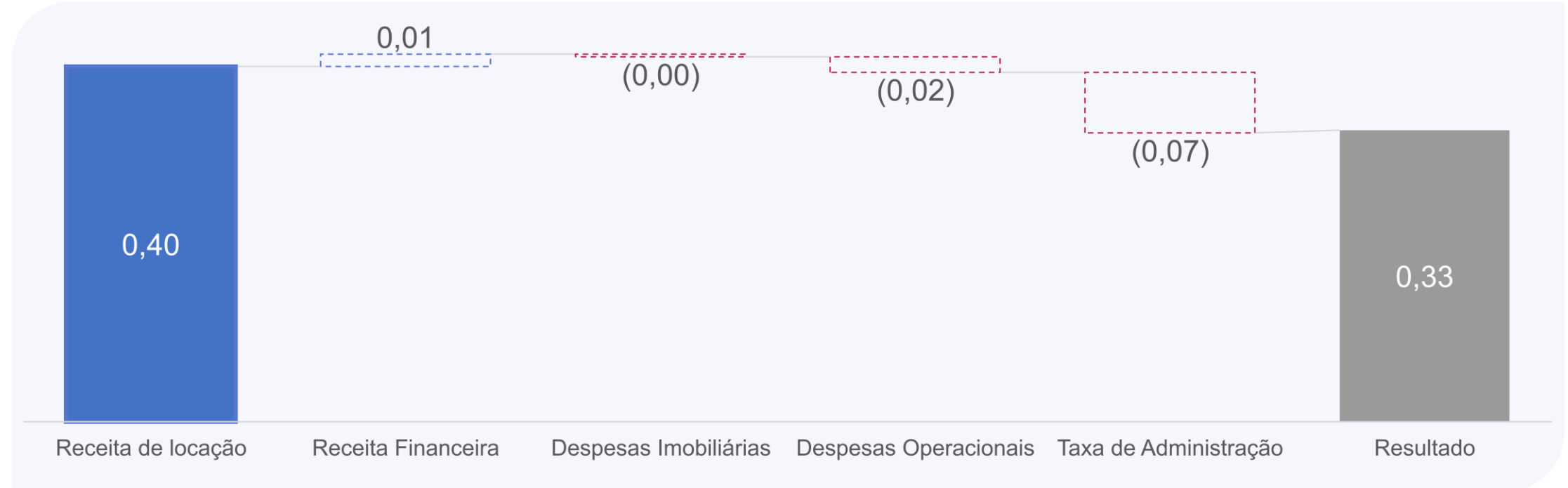
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	set-22	Semestre	12 Meses
Total de Receitas	860.924	3.720.191	17.455.587
Receita de Locação	831.934	3.625.763	17.116.554
Receita Financeira	28.990	94.428	339.034
Total de Despesas	(178.006)	(574.924)	(2.546.244)
Despesas Imobiliárias	(30.855)	(153.590)	(838.970)
Despesas Operacionais	(5.153)	(16.234)	(114.560)
Taxa de Administração	(141.998)	(405.100)	(1.592.714)
Resultado	682.918	3.145.267	14.909.344
Rendimento Distribuído	1.238.292	3.819.816	15.279.264
Resultado por Cota	0,33	1,50	7,10
Rendimento por Cota	0,52	1,71	7,04
Proporção Distribuída	181%	121%	102%

Composição do Resultado

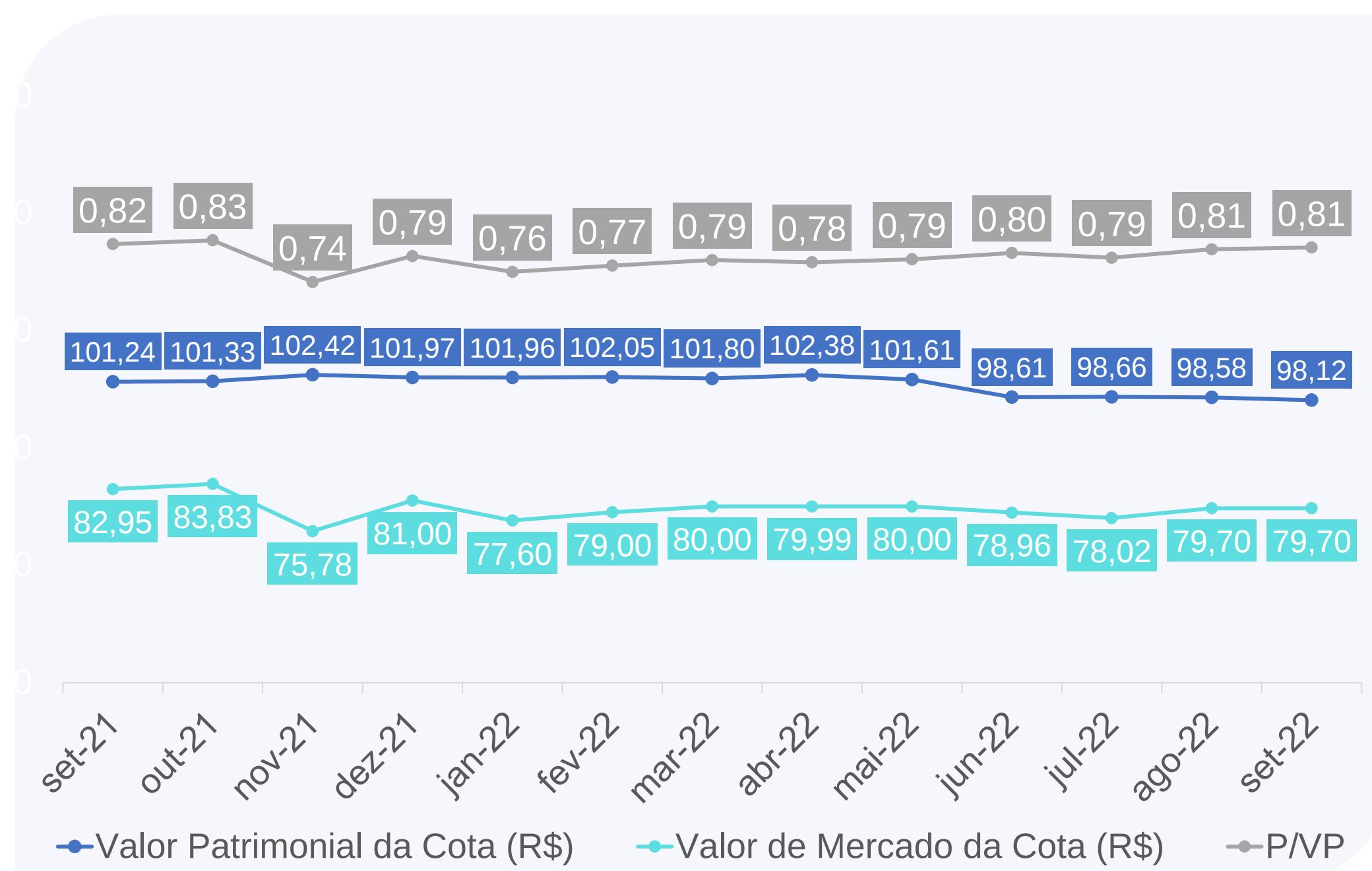


Negociação no Mercado Secundário



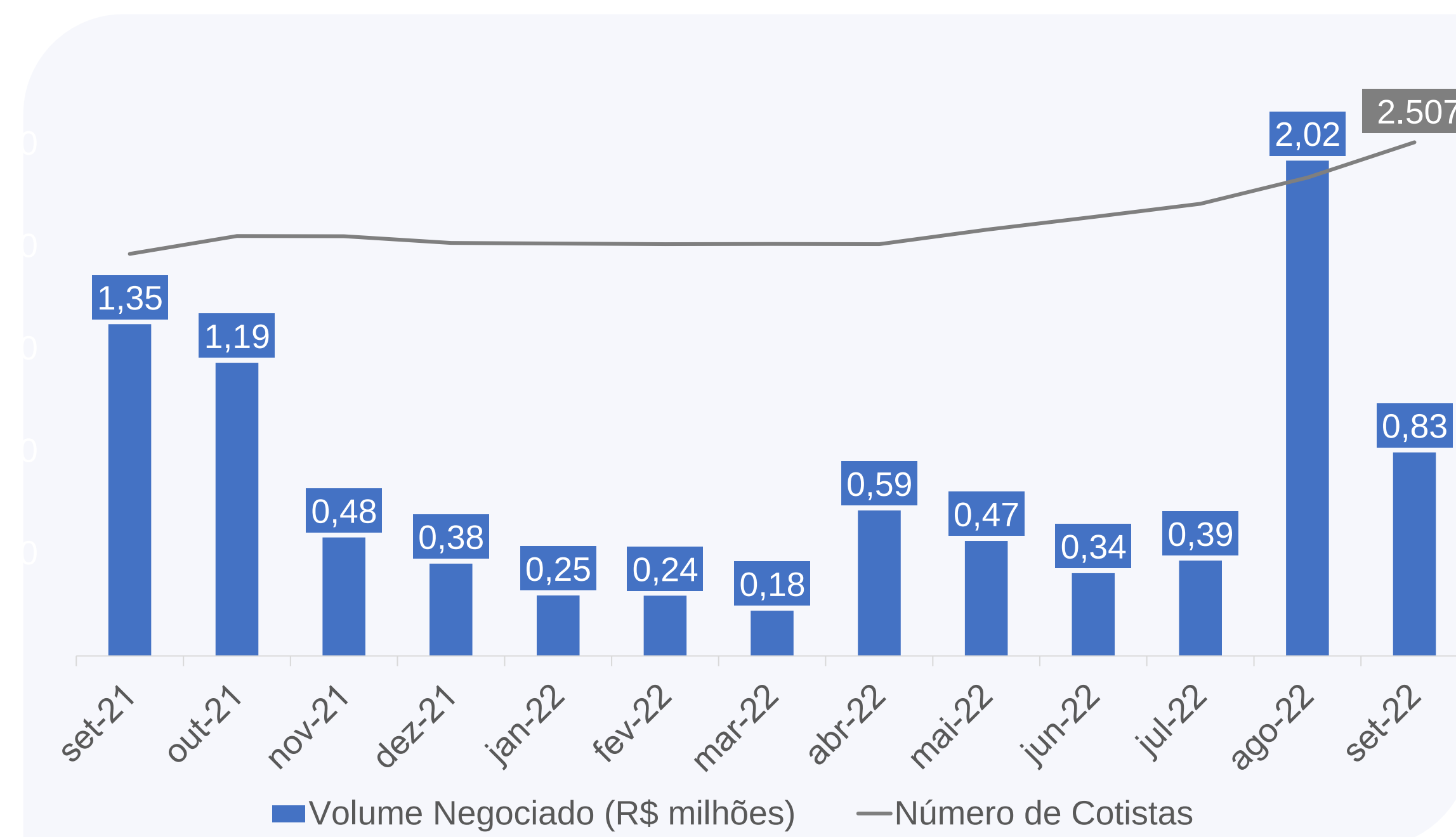
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$79,70**, representando uma variação de **+0,00%**
- O P/VP atual está em **0,81**, indicando que a cota de mercado está **19%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



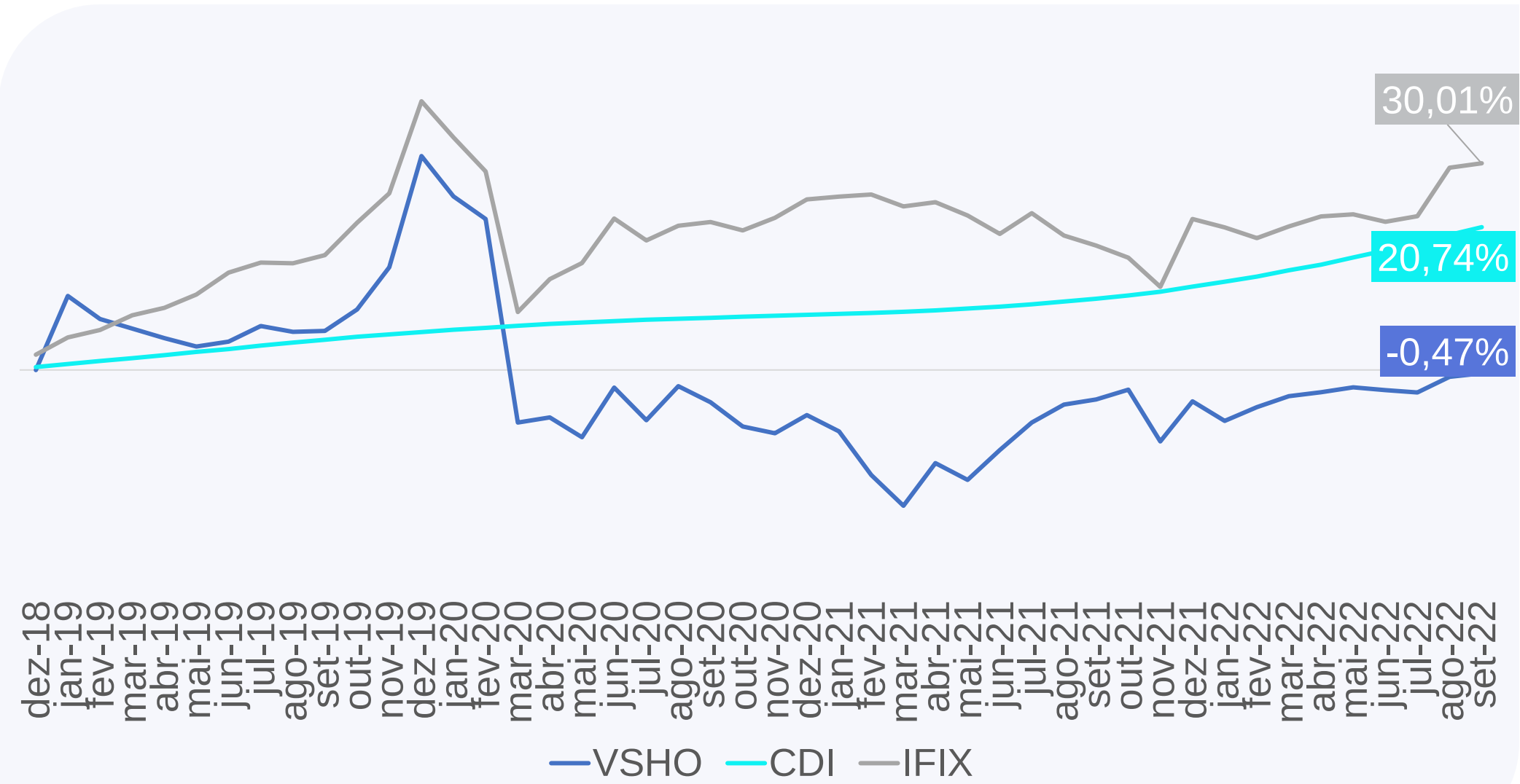
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.507 cotistas**, representando uma variação de **+7,37%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+27,71%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 0,83 milhões**, havendo variação de **-58,92 %** com relação ao mês anterior e uma variação de **-38,64%** comparado ao mesmo período no ano passado.



	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	0,65%	4,57%	-0,47%
IFIX	0,49%	11,78%	30,01%
CDI Líquido	0,91%	9,26%	20,74%

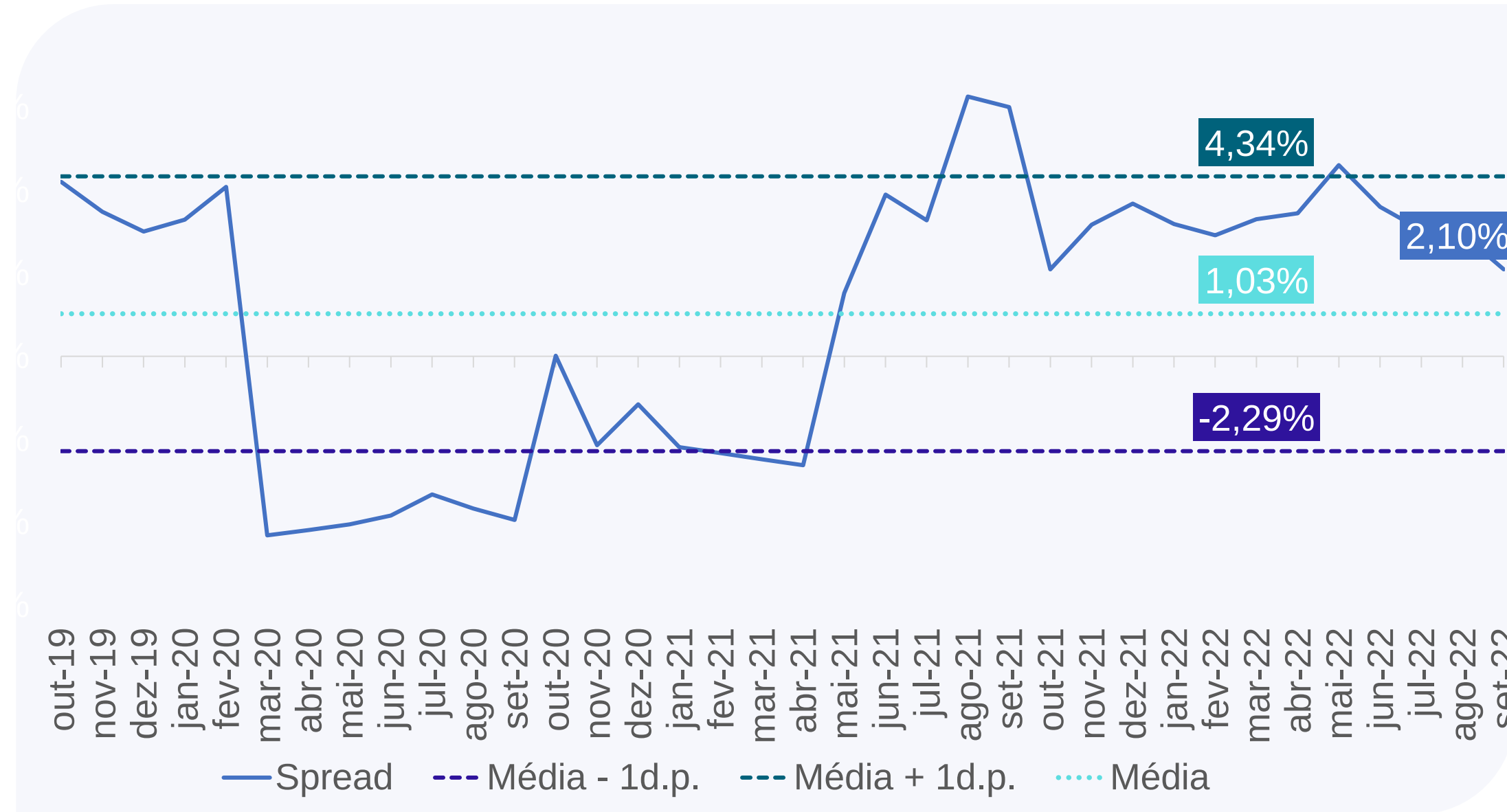
Rentabilidade Acumulada



¹O retorno do fundo considera os rendimentos distribuídos no período. CDI considera tributação de 15%

- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **7,83% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **2,10%**. Esse spread está cerca de **107 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **1,03%**.
- 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+





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

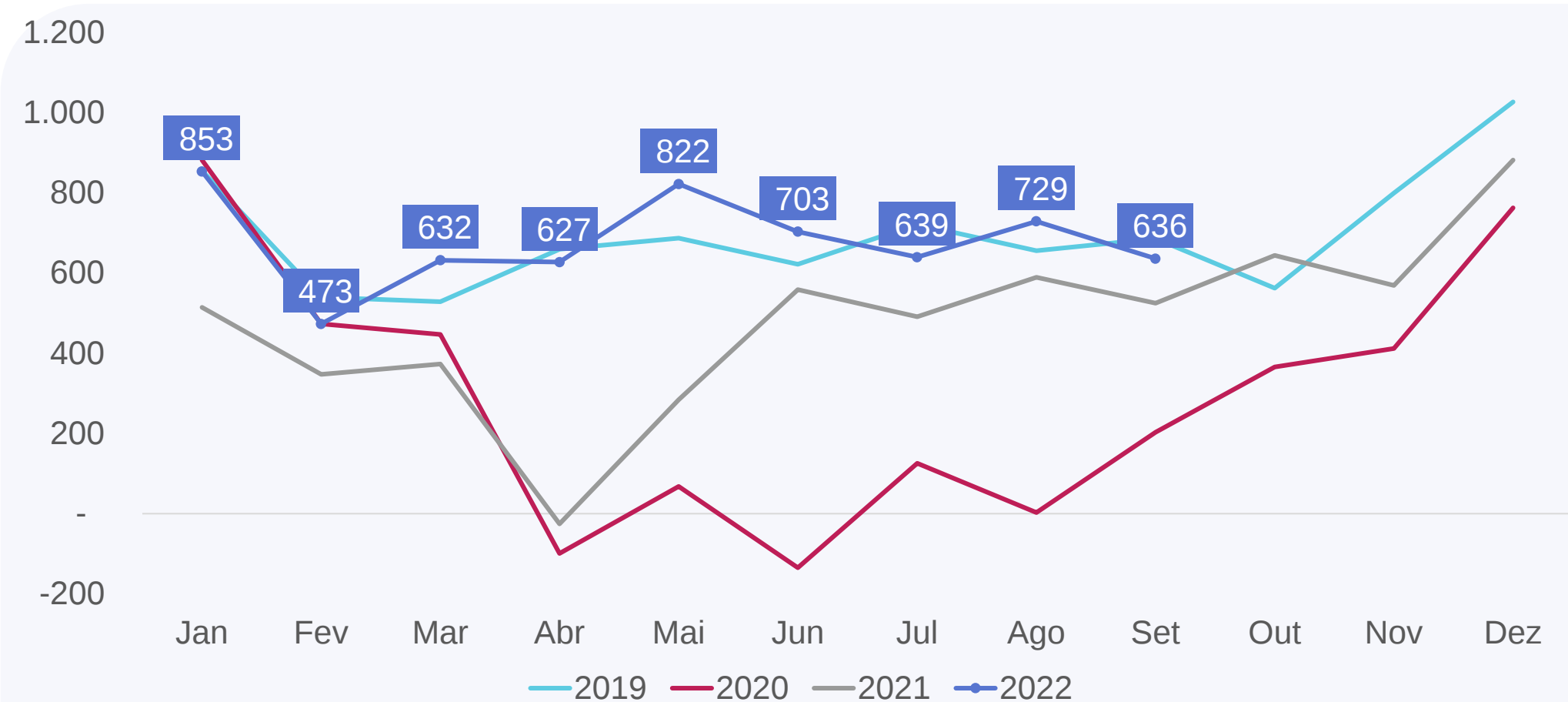
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
97,4%	-13,0%	-1,5%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,3%	9,6%	+2,9%

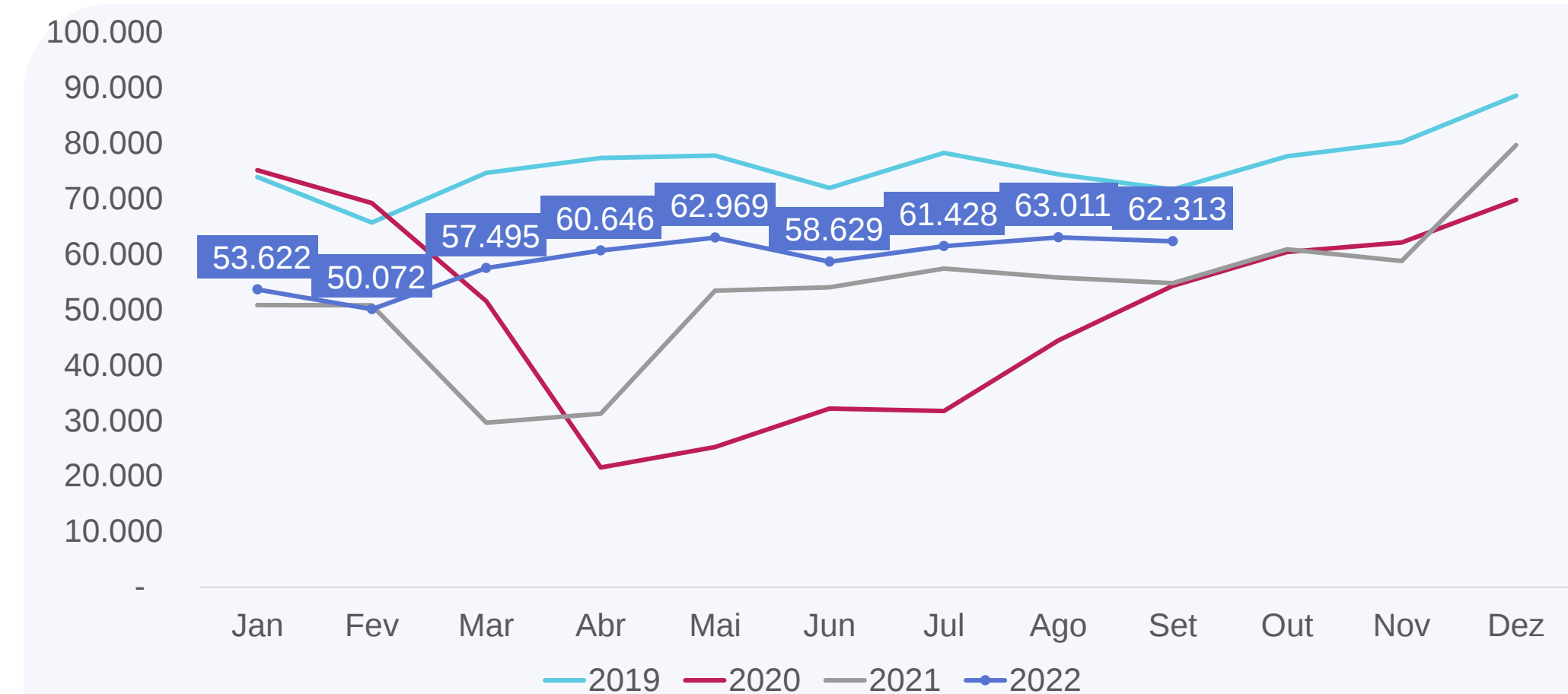
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado set/22	Realizado set/21	Variação vs. set/21	Acumulado set/22	Acumulado set/21	Variação Acumulado
Receita Total	895.818	690.449	30%	7.871.503	5.095.245	54%
Aluguel Mínimo (- descontos)	667.549	511.709	30%	5.803.581	4.031.333	44%
Aluguel Complementar	24.162	18.729	29%	327.853	216.867	51%
Aluguel Quiosques/Stands	147.768	119.471	24%	1.255.134	906.092	39%
Recebíveis	9.632	(8.545)	-213%	(19.155)	(101.569)	-81%
Inadimplência do mês	(96.444)	(64.245)	50%	(841.631)	(915.454)	-8%
Recuperação de inadimplência	15.640	27.681	-43%	280.612	355.810	-21%
Estacionamento	103.879	70.941	46%	780.169	472.571	65%
Outras receitas	23.632	14.708	61%	284.939	129.595	120%
Despesa Total	(259.978)	(165.375)	57%	(1.757.249)	(1.437.589)	22%
Resultado operacional (NOI)	635.840	525.074	21%	6.114.253	3.657.656	67,2%

NOI (R\$ milhares)



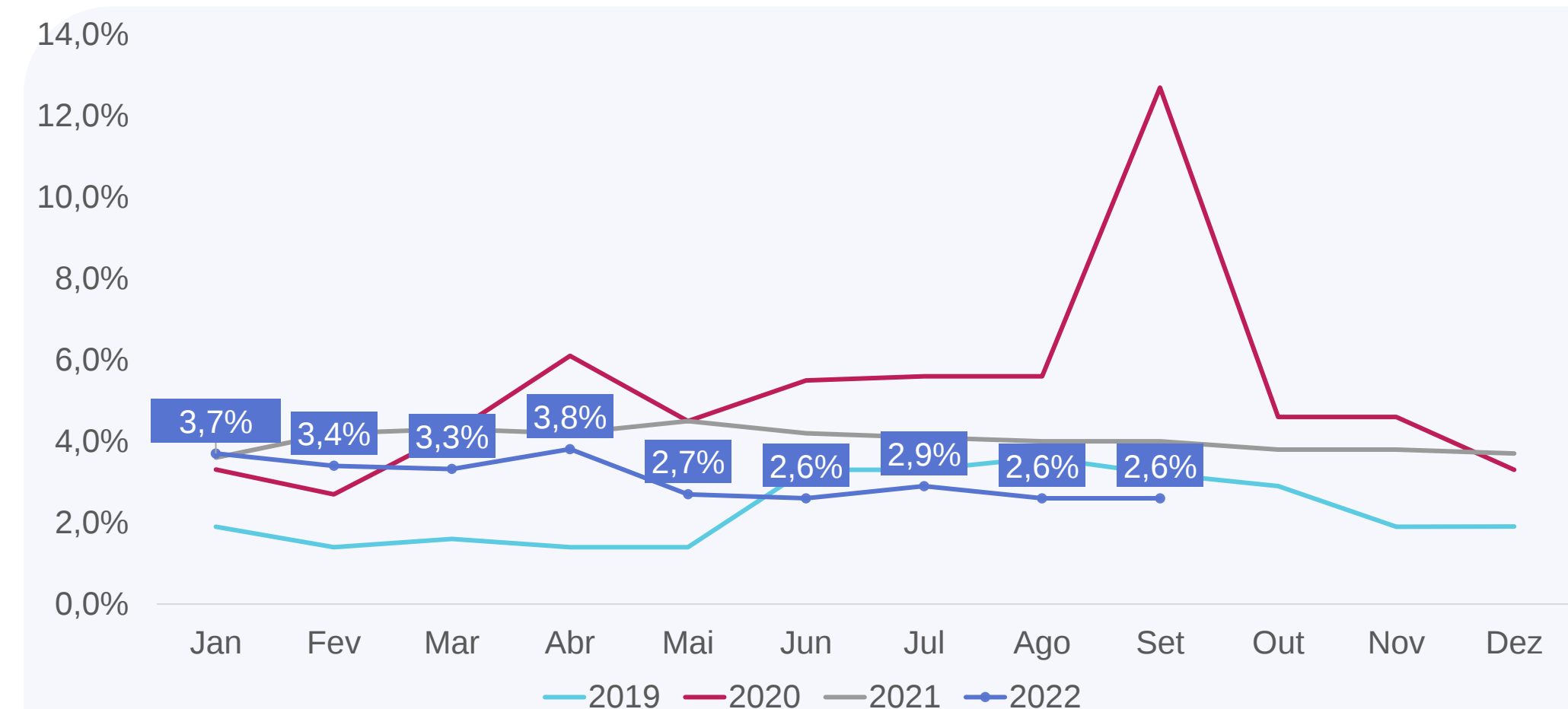
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





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

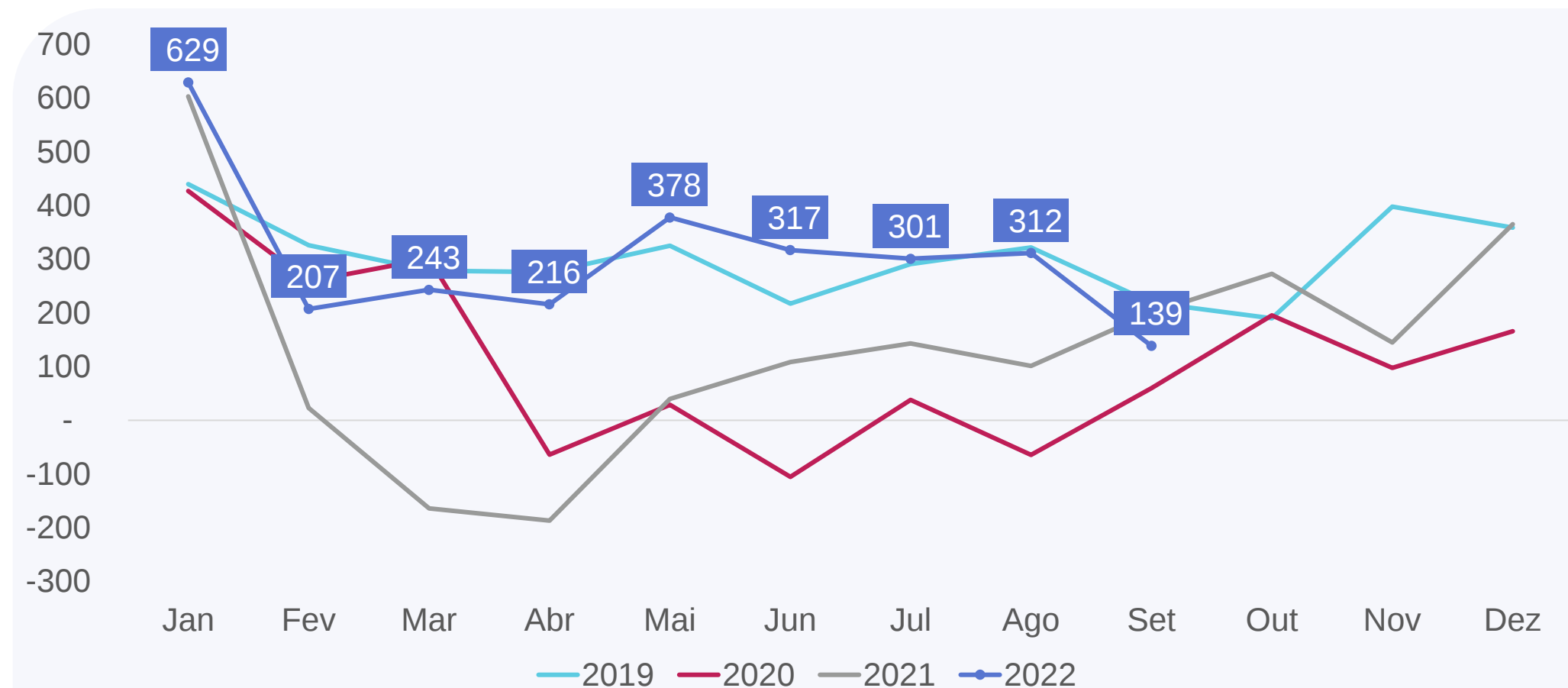
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
75,5%	-32,4%	+16,2%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,0%	-1,0%	+32,3%

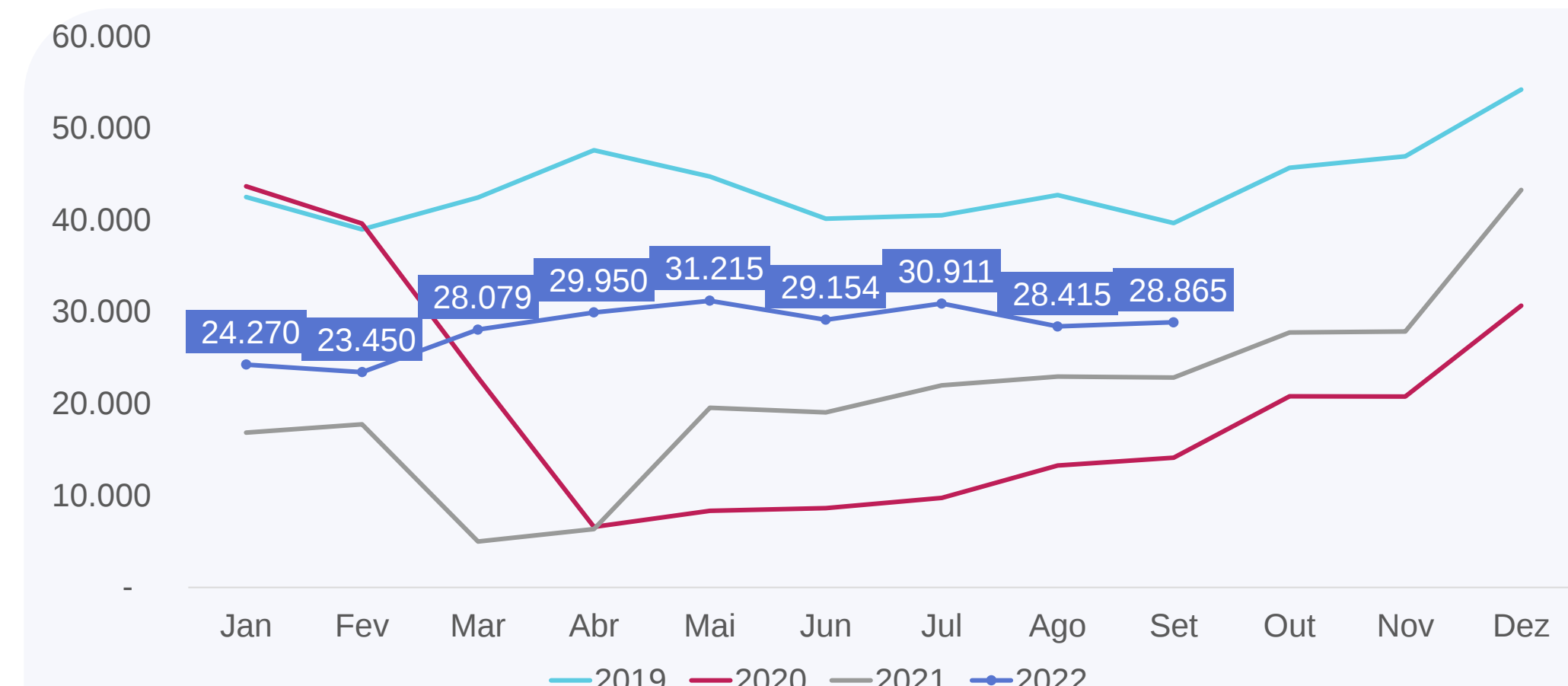
NOI

Shopping Valinhos	Realizado set/22	Realizado set/21	Variação vs. set/21	Acumulado set/22	Acumulado set/21	Variação Acumulado
Receita Total	536.050	373.614	43%	4.870.806	2.995.908	63%
Aluguel Mínimo (- descontos)	254.971	197.003	29%	2.390.250	1.570.107	52%
Aluguel Complementar	78.209	51.385	52%	1.048.997	477.396	120%
Aluguel Quiosques/Stands	85.315	64.234	33%	702.702	582.271	21%
Recebíveis	43.733	(600)	-7389%	40.056	(3.580)	-1219%
Inadimplência do mês	(8.728)	(40.547)	-78%	(162.559)	(426.818)	-62%
Recuperação de inadimplência	11.930	23.874	-50%	142.806	195.951	-27%
Estacionamento	64.958	40.150	62%	612.980	275.439	123%
Outras receitas	5.662	38.115	-85%	95.574	325.142	-71%
Despesa Total	(397.443)	(173.343)	129%	(2.129.076)	(2.126.434)	0%
Resultado operacional (NOI)	138.607	200.271	-31%	2.741.730	869.473	215%

NOI (R\$ milhares)



Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





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

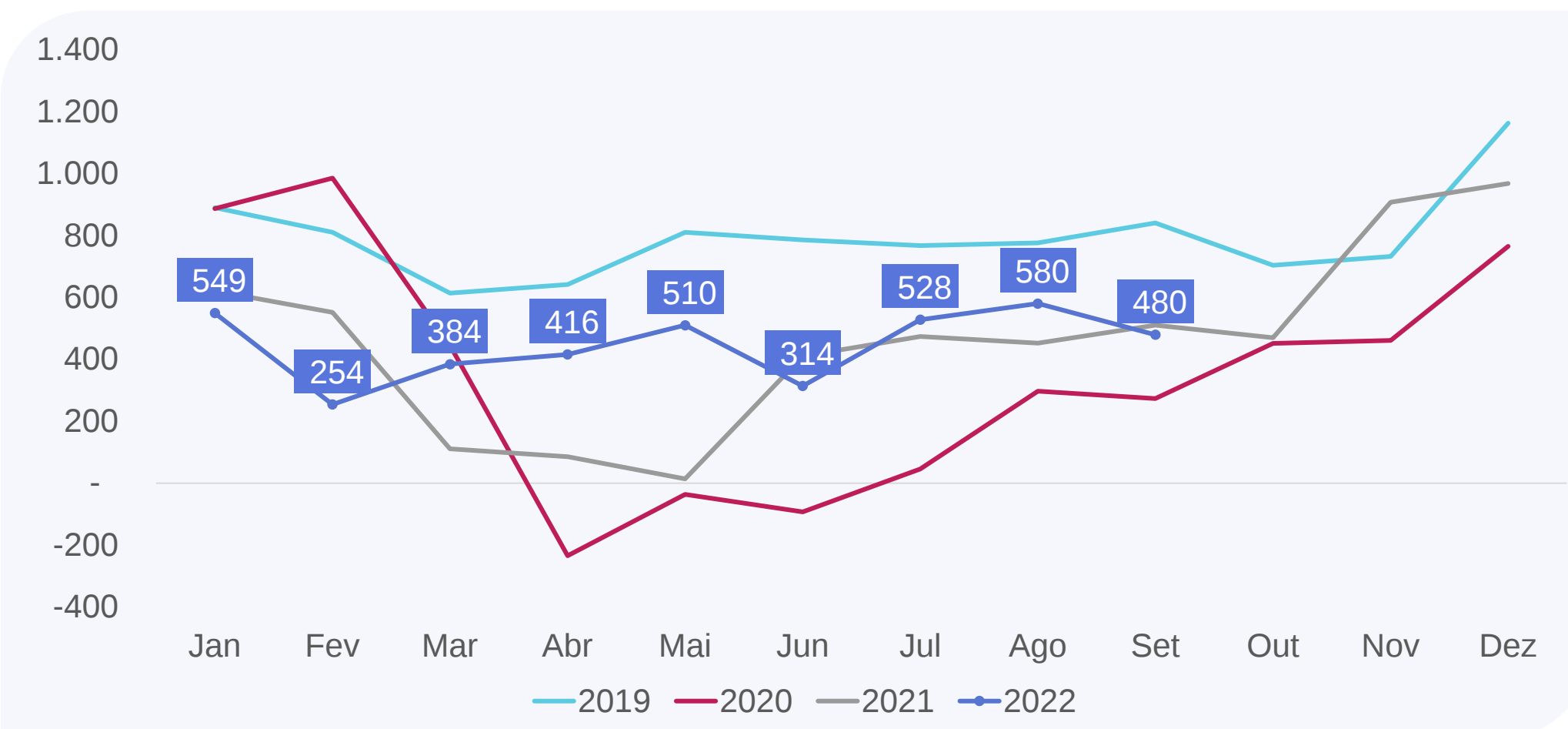
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
89,9%	-25,3%	-14,9%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+0,2%	4,1%	-20,6%

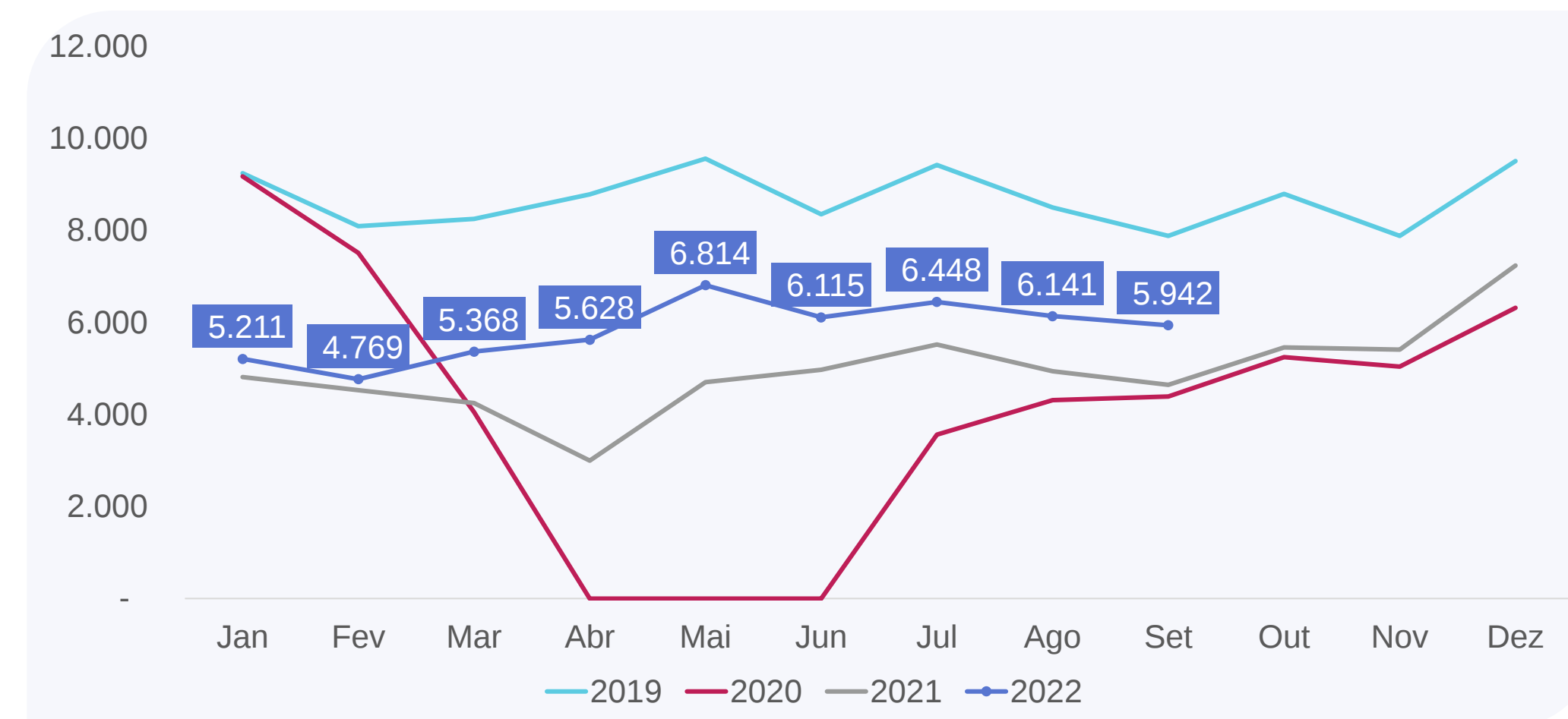
NOI

Shopping Bay Market	Realizado set/22	Realizado set/21	Variação vs. set/21	Acumulado set/22	Acumulado set/21	Variação Acumulado
Receita Total	805.771	774.414	4%	7.121.865	6.105.663	17%
Aluguel Mínimo (-descontos)	599.348	664.254	-10%	5.655.272	5.551.285	2%
Aluguel Complementar	44.575	12.624	253%	398.624	143.489	178%
Aluguel Quiosques/Stands	159.276	151.406	5%	1.182.231	1.230.349	-4%
Recebíveis	(11.171)	(4.041)	176%	8.719	959	809%
Inadimplência do mês	(69.592)	(133.787)	-48%	(1.026.986)	(1.546.716)	-34%
Recuperação de inadimplência	33.825	42.223	-20%	306.341	339.922	-10%
Estacionamento	39.015	39.156	0%	408.764	358.986	14%
Outras receitas	10.495	2.579	307%	188.900	27.388	590%
Despesa Total	(326.242)	(263.954)	24%	(3.106.631)	(2.876.457)	8%
Resultado operacional (NOI)	479.529	510.460	-6%	4.015.235	3.229.206	24%

NOI (R\$ milhares)



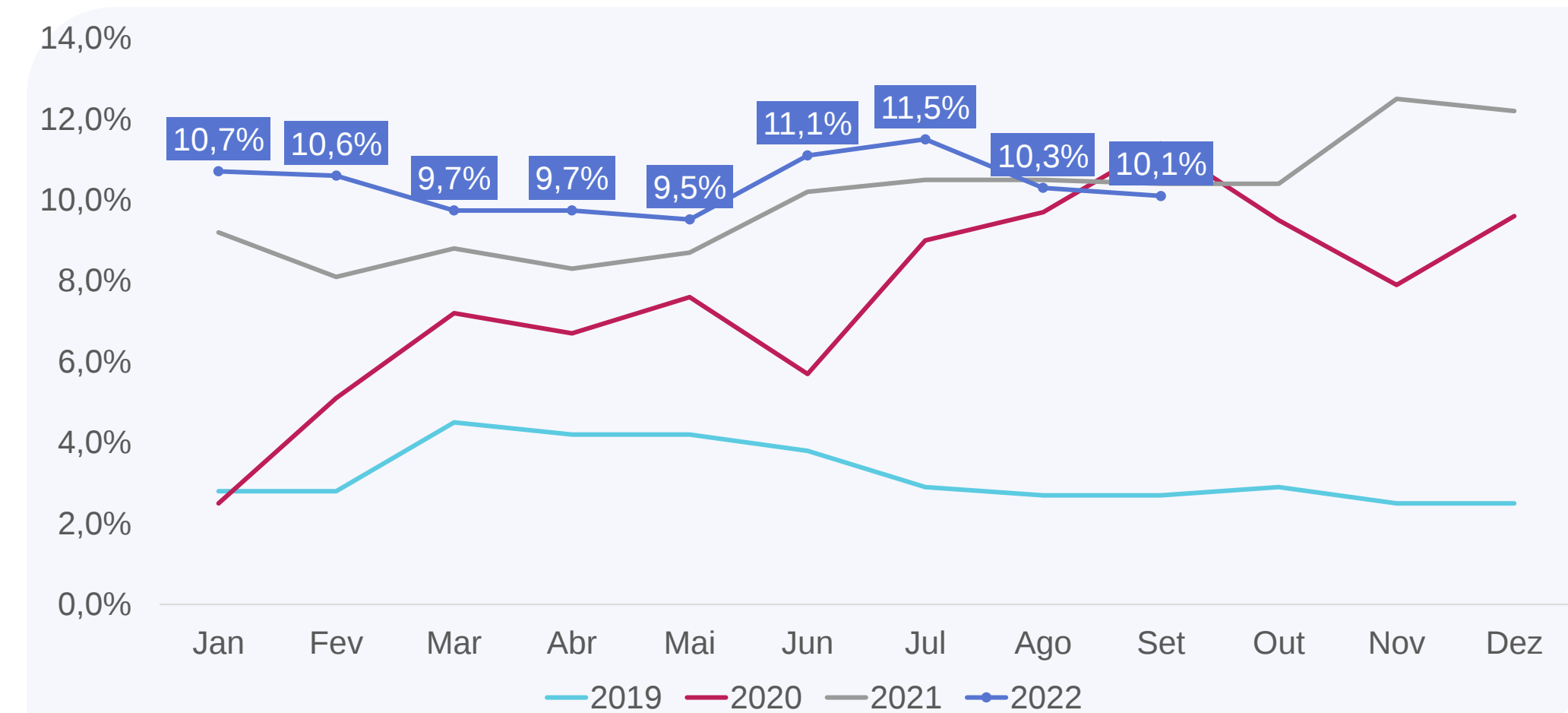
Fluxo de Veículos

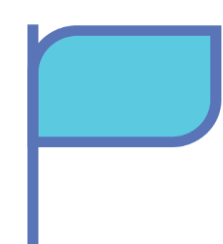


Inadimplência



Vacância





+41 bi

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



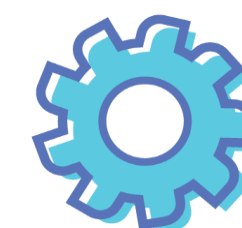
Tradição

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.