



Fundo de Investimento Imobiliário

Votorantim Shopping

(VSHO11)

Relatório Gerencial | Dezembro 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

BV DTVM S.A.

Gestor

BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

BV DTVM S.A.

Auditor

Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda

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

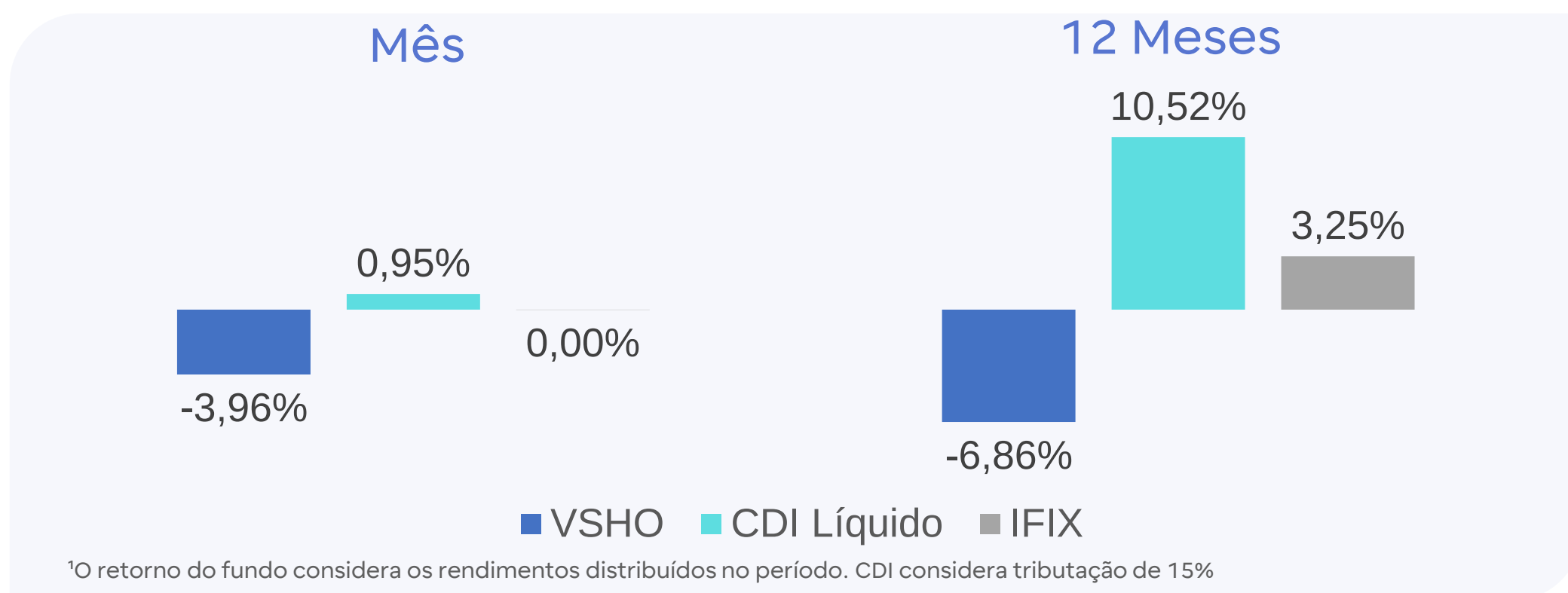
Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 6º útil do mês

Nota do Gestor

- O mês de dezembro foi positivo para o portfólio, com uma variação de +7,1% nas vendas totais comparado ao mesmo período em 2019 e uma inadimplência com variação de -2,8%, ou seja, o recebimento do pagamento de boletos vencidos.
- Com relação a ocupação, tivemos 2 novas locações no portfólio e 4 saídas resultando em uma taxa de ocupação de 88,4%.

Retorno¹



Principais Destaques - Fundo

Rendimento por Cota

R\$ 0,55

Cota Fechamento

R\$ 68,31

Cota Patrimonial

R\$ 99,37

P/VP

0,69

Número de Negócios

2.421

Dividend Yield Anualizado

9,66%

Valor de Mercado

R\$ 143,4 MM

Valor Patrimonial

R\$ 208,6 MM

Número de Cotistas

2.645

Volume Negociado no Mês

R\$ 1,1 MM

Indicadores – Portfólio

Ocupação

88,4%

Fluxo de Veículos (vs 2019)

-13,5%

Same Store Sales (vs 2019)

+3,2%

Movimentações (% ABL)

-0,2%

Inadimplência

-2,8%

Vendas (vs. 2019)

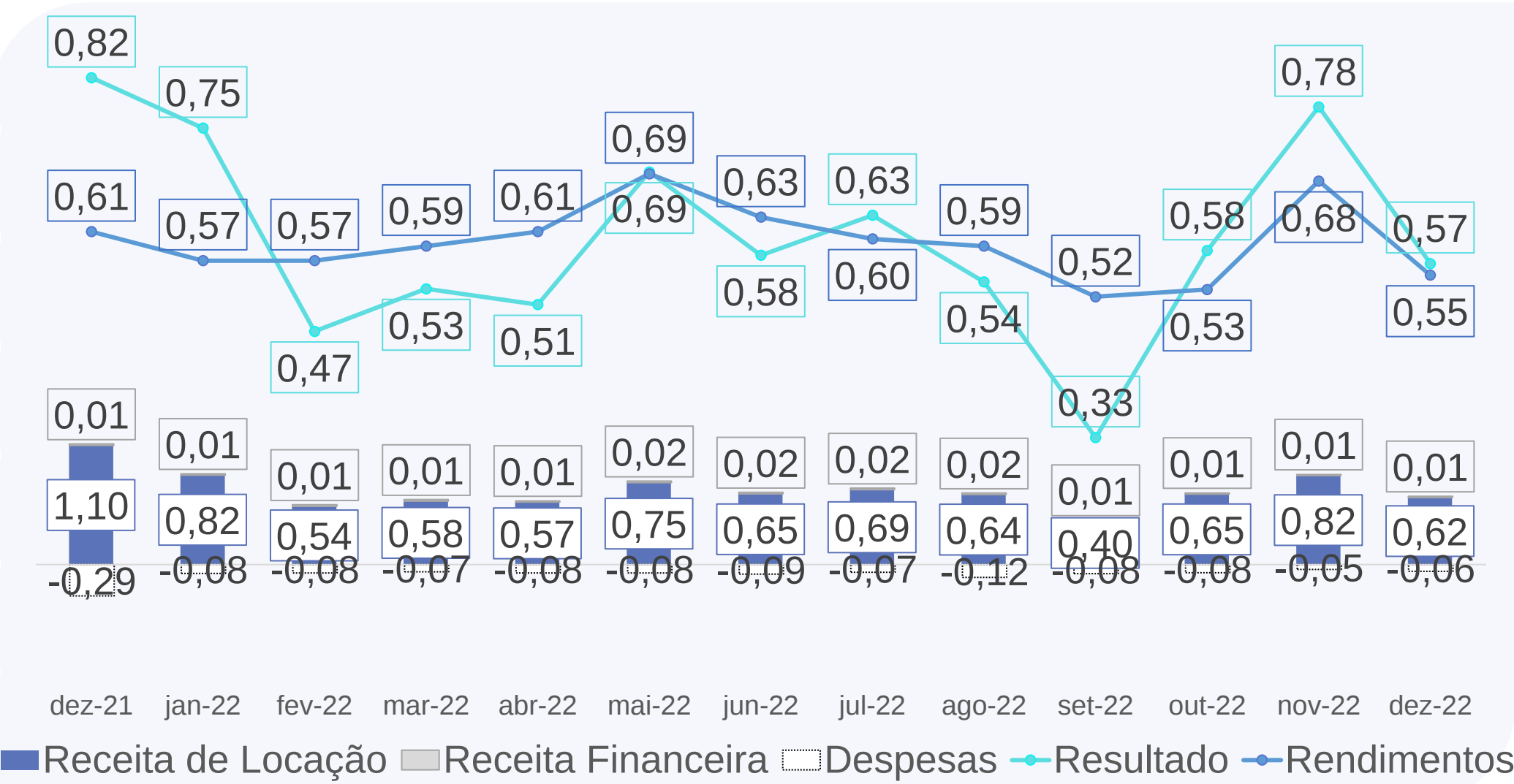
+7,1%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,57** por cota no mês.
- A distribuição declarada para o mês foi de **R\$0,55** por cota, representando **97%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **101%**.

Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	dez-22	Semestre	Ano
Total de Receitas	2.414.929	13.449.023	26.500.654
Receita de Locação	2.389.232	13.281.201	26.156.692
Receita Financeira	25.697	167.822	343.962
Total de Despesas	(130.320)	(934.841)	(1.811.321)
Despesas Imobiliárias	-	(118.713)	(119.029)
Despesas Operacionais	(5.928)	(33.244)	(106.957)
Taxa de Administração	(124.391)	(782.883)	(1.585.335)
Resultado	1.187.625	7.200.494	14.621.627
Rendimento Distribuído	1.154.340	7.282.836	14.961.722
Resultado por Cota	0,57	3,43	6,97
Rendimento por Cota	0,55	3,47	7,13
Proporção Distribuída	97%	101%	102%

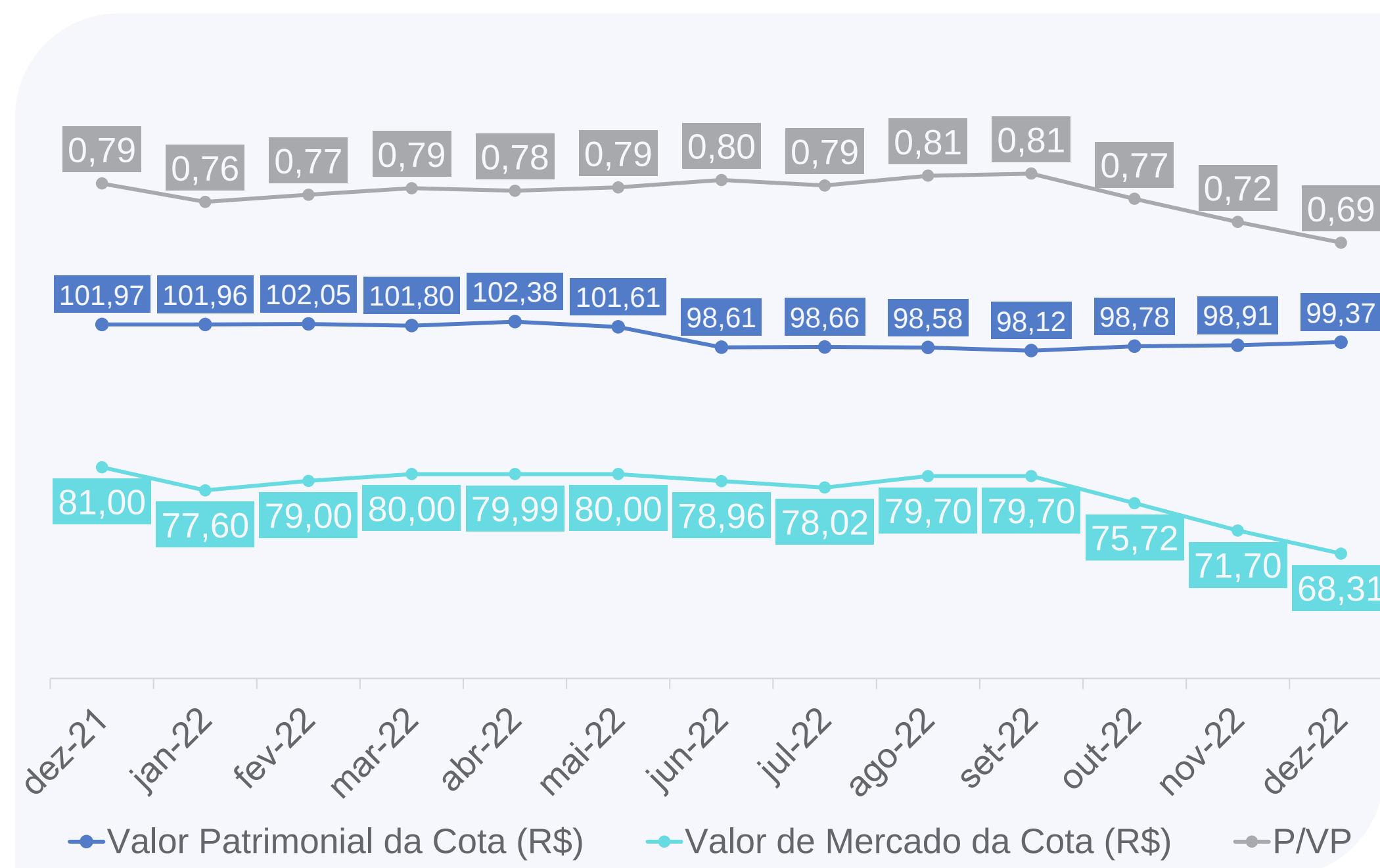
Composição do Resultado



Negociação no Mercado Secundário

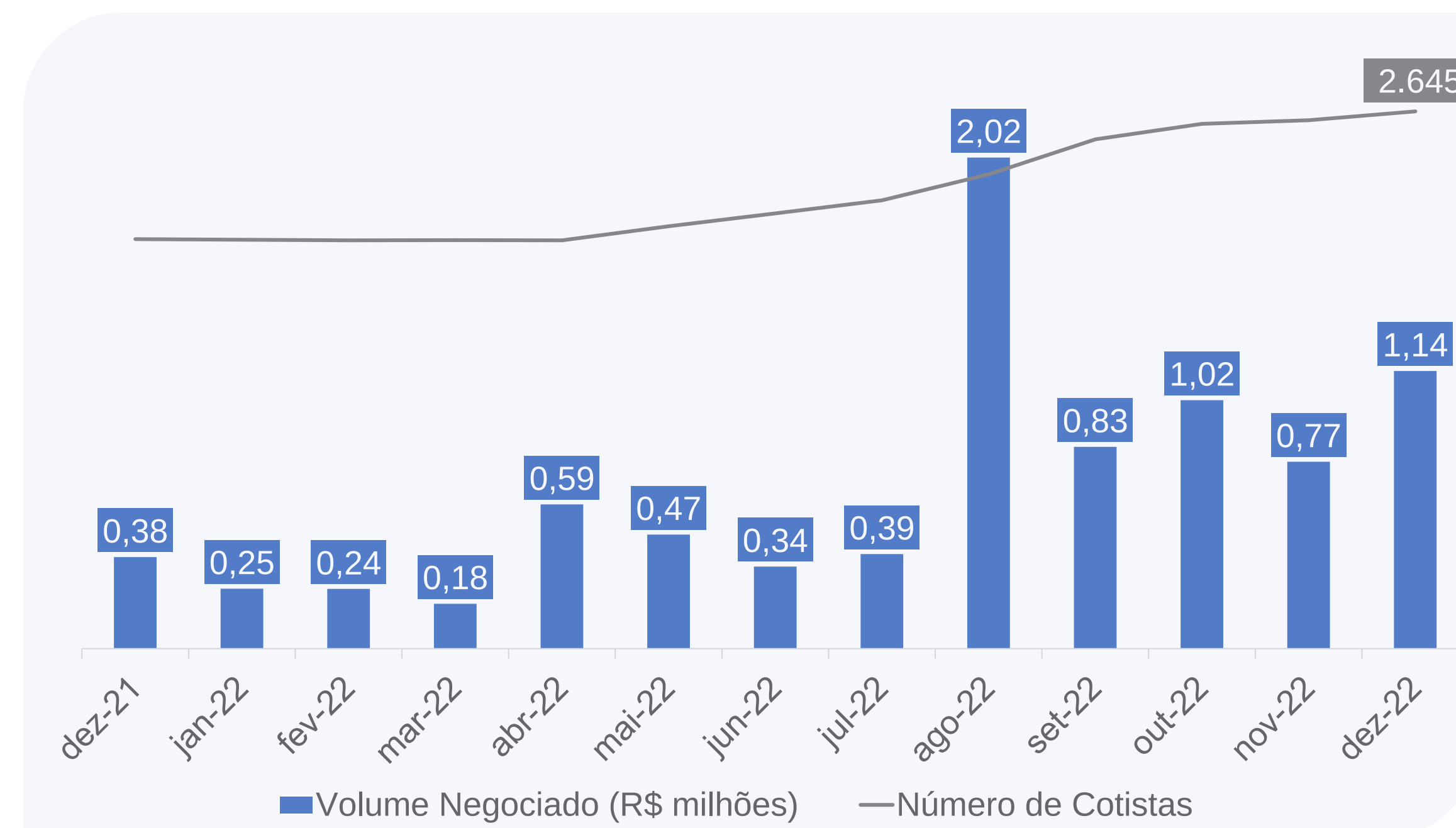
Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$68,31**, representando uma variação de **-4,73%**.
- O P/VP atual está em **0,69**, indicando que a cota de mercado está **31%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **2.645 cotistas**, representando uma variação de **+48,56%** comparado ao mês anterior e uma variação de **+203,42%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$ 1,14 milhões**, havendo variação de **+1,65%** com relação ao mês anterior e uma variação de **31,20%** comparado ao mesmo período no ano passado.



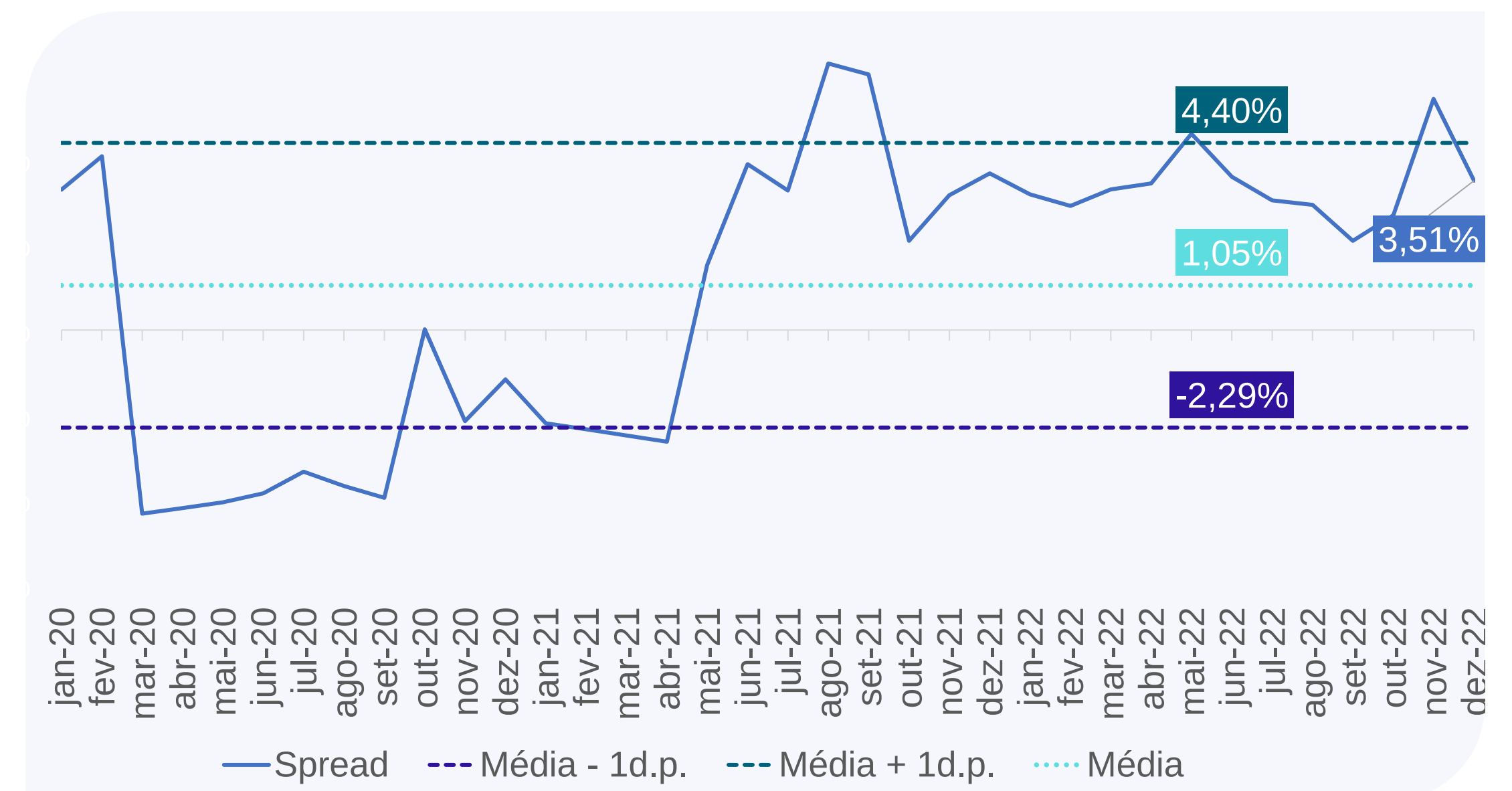
	Mês	12 Meses	Desde o início
VSHO11 ¹ (Cota de Mercado)	-3,96%	-6,86%	-10,10%
IFIX	0,00%	3,25%	24,63%
CDI Líquido	0,95%	10,52%	24,13%

Rentabilidade Acumulada



- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **9,66% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **3,51%**. Esse spread está cerca de **246 bps** acima da média observada nos últimos 3 anos de **1,05%**.
- 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

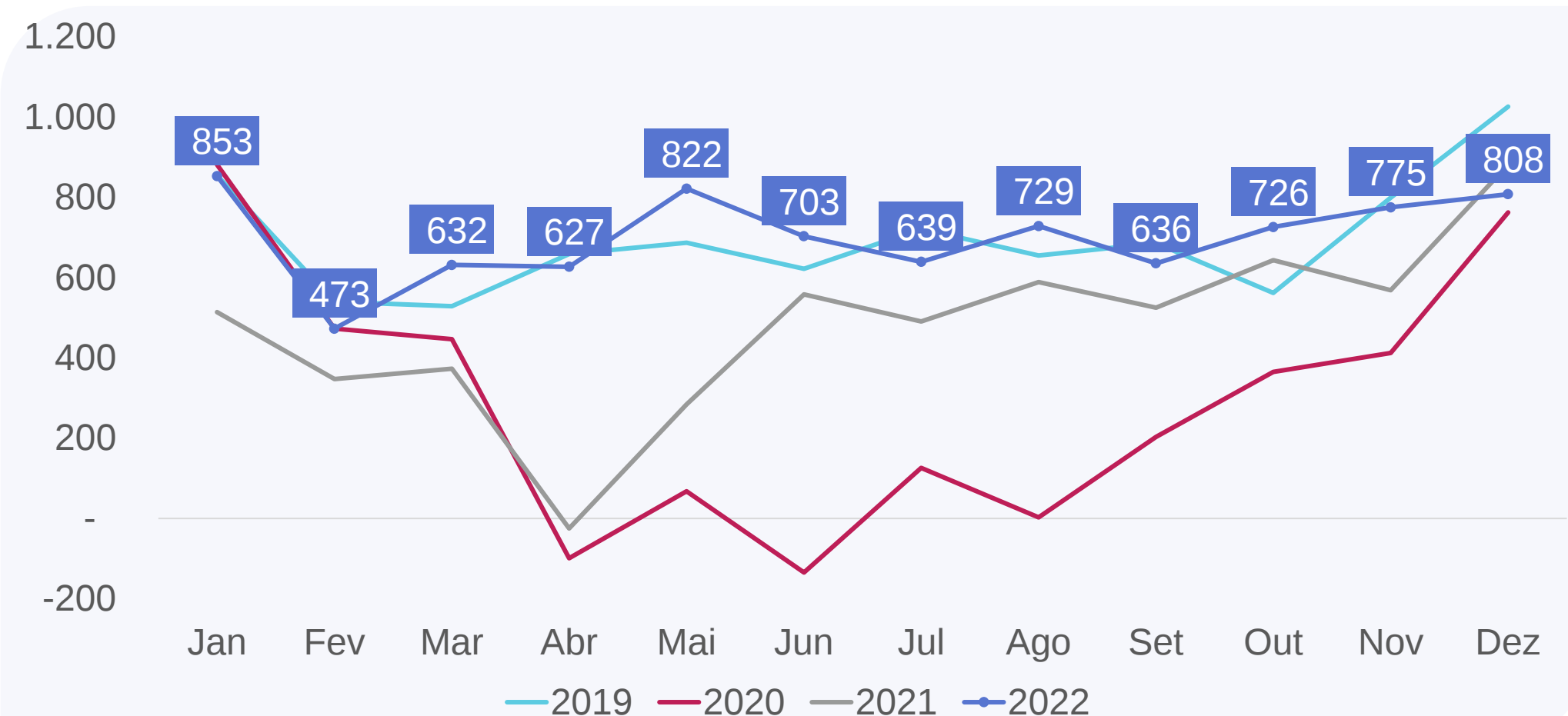
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
97,6%	-9,0%	10,51%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
0,5%	-0,0%	+9,5%

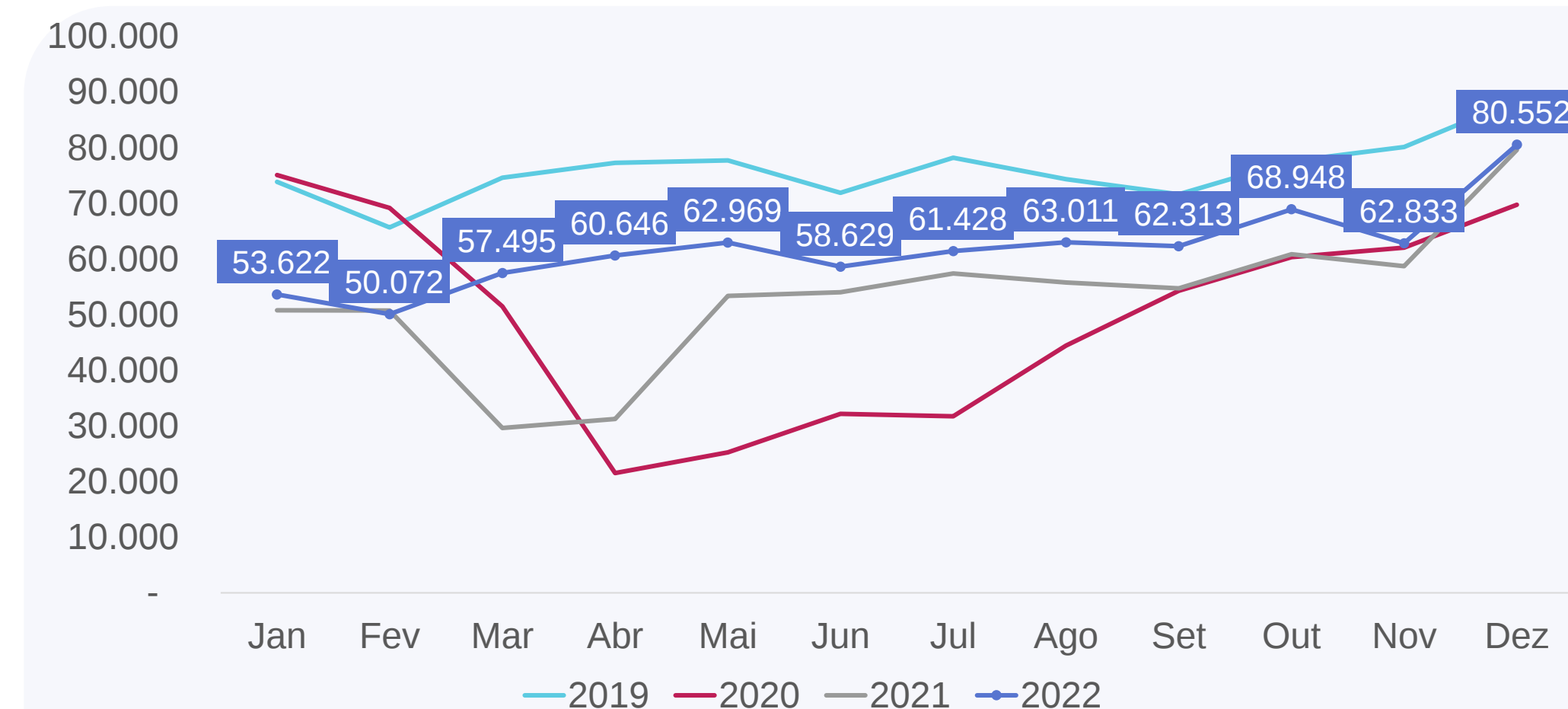
NOI

Shopping Hortolândia	Realizado nov/22	Realizado nov/21	Variação vs. nov/21	Acumulado nov/22	Acumulado nov/21	Variação Acumulado
Receita Total	969.607	794.390	22%	10.827.939	6.621.497	64%
Aluguel Mínimo (- descontos)	661.907	554.920	19%	7.790.107	5.129.603	52%
Aluguel Complementar	31.973	27.912	15%	425.770	259.852	64%
Aluguel Quiosques/Stands	199.008	150.551	32%	1.834.662	1.194.301	54%
Recebíveis	(6.872)	(16.419)	-58%	1.028	(118.768)	-101%
Inadimplência do mês	(87.032)	(80.163)	9%	(1.087.707)	(1.089.686)	0%
Recuperação de inadimplência	14.408	48.179	-70%	358.855	451.722	-21%
Estacionamento	133.844	82.943	61%	1.158.352	626.972	85%
Outras receitas	22.371	26.467	-15%	346.871	167.501	107%
Despesa Total	(194.211)	(225.606)	-14%	(2.404.162)	(1.751.281)	37%
Resultado operacional (NOI)	775.396	568.784	36%	8.423.776	4.870.216	73,0%

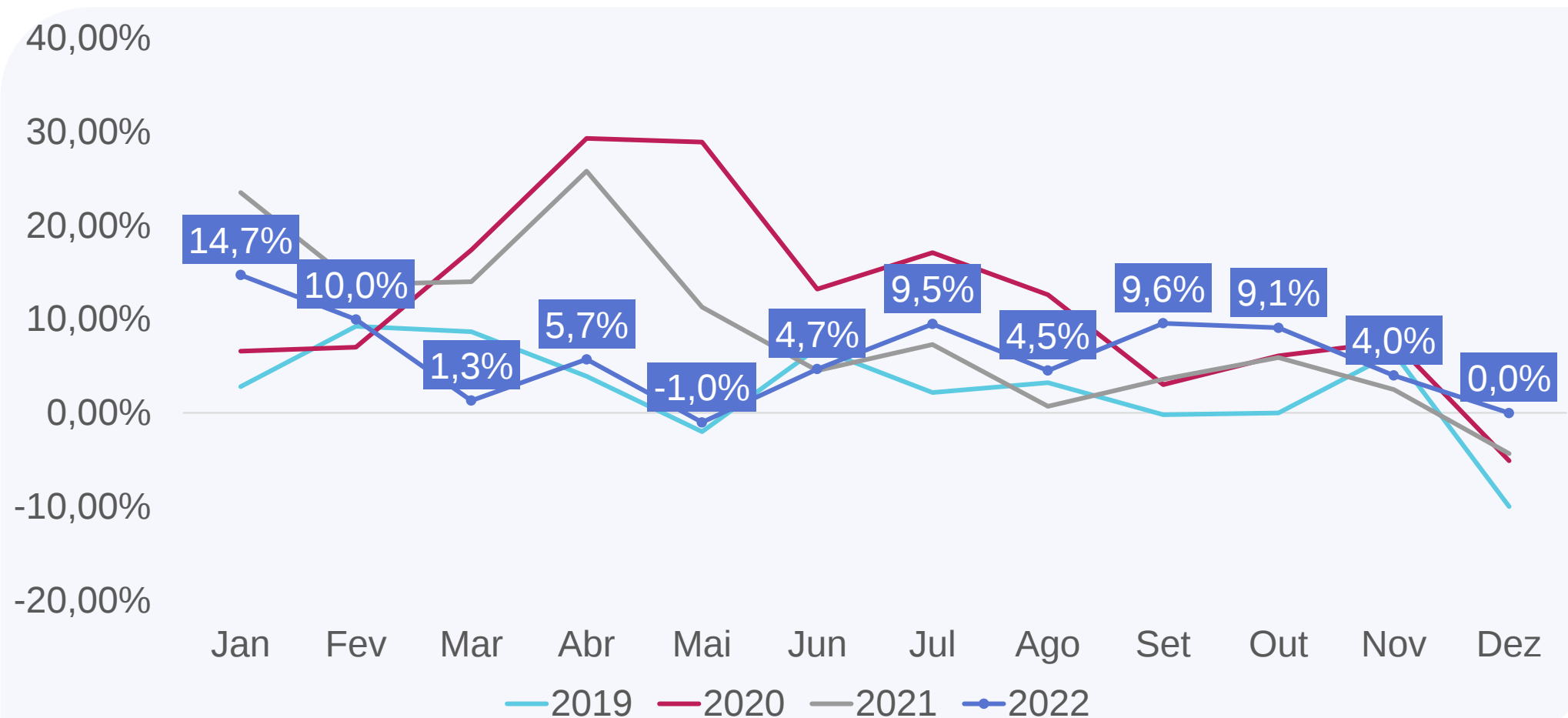
NOI (R\$ milhares)



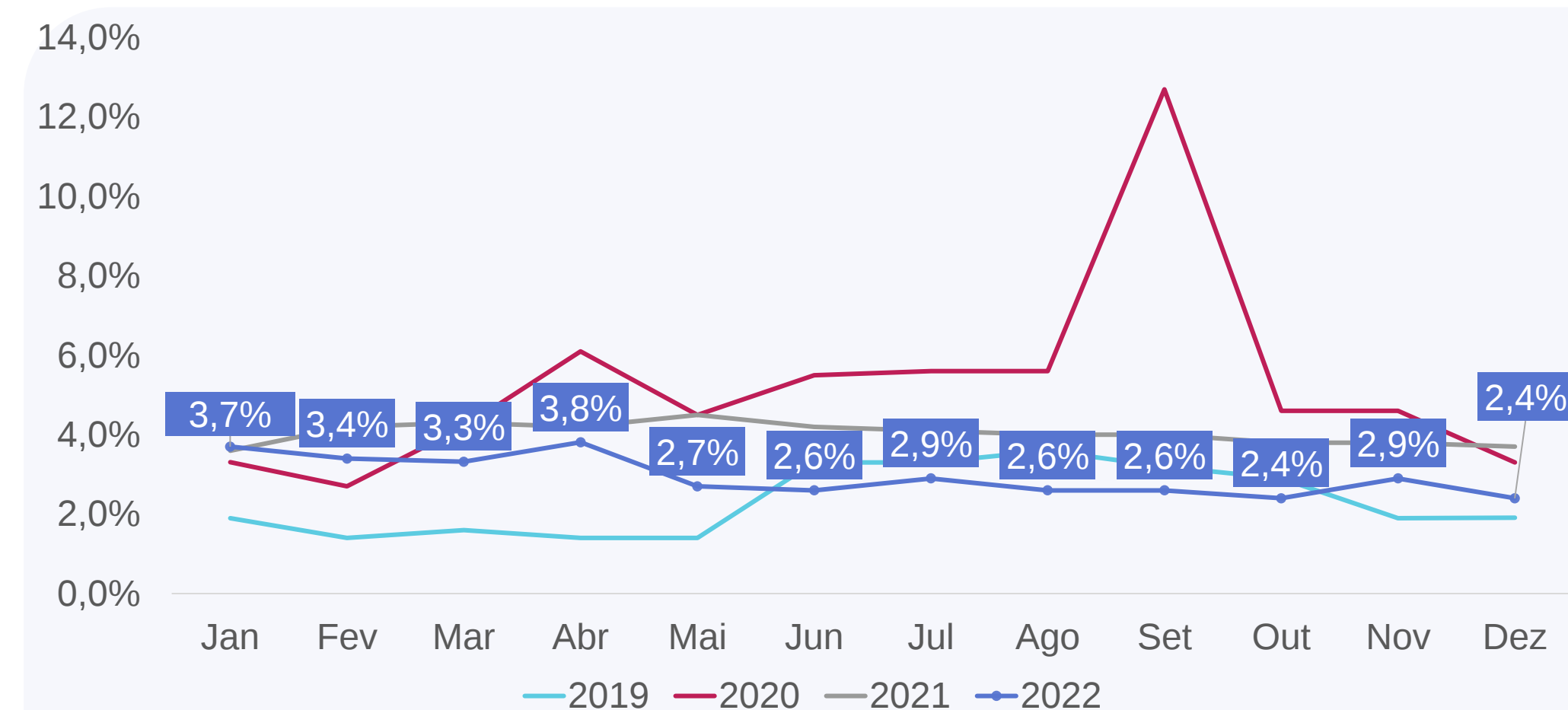
Fluxo de Veículos



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

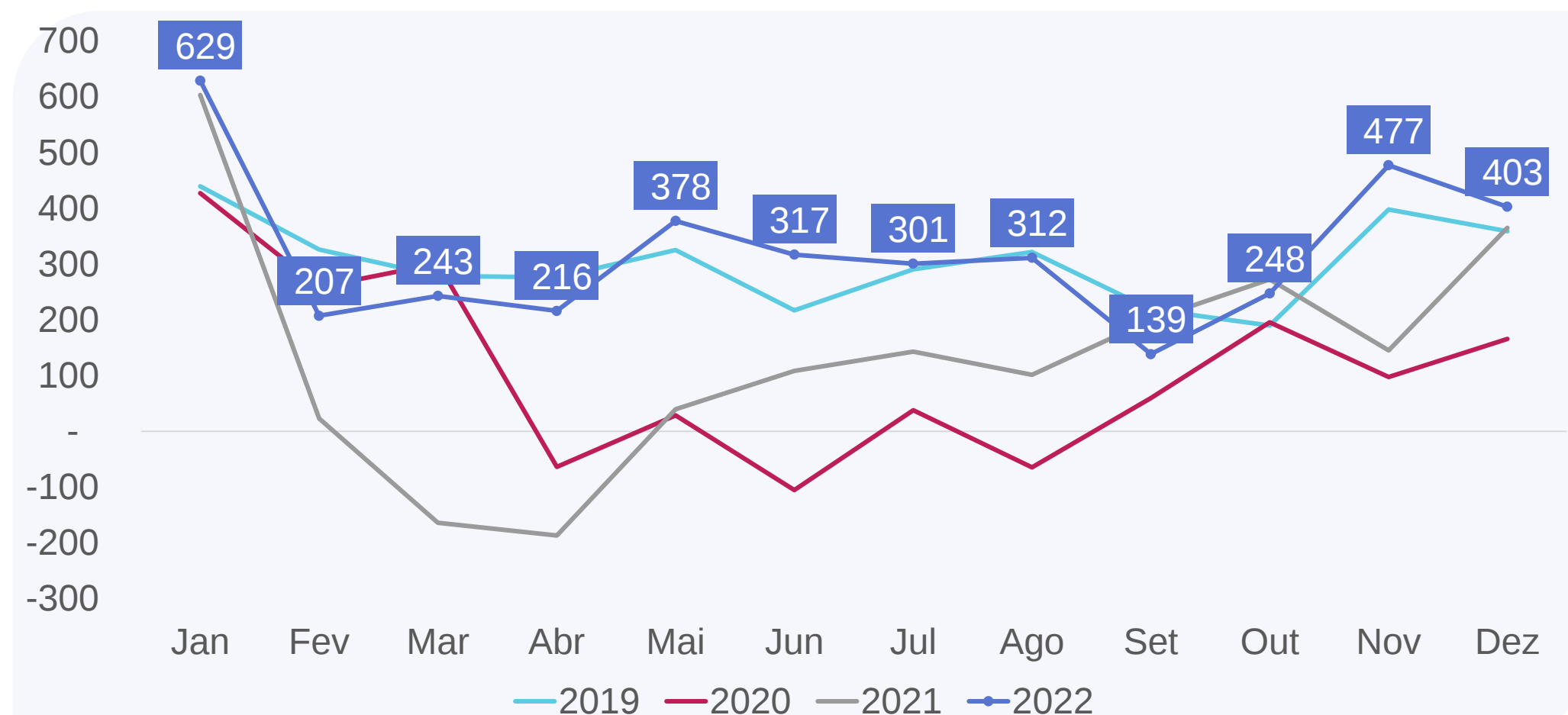
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
75,4%	-19,1%	+28,6%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
-0,4%	-4,9%	+46,0%

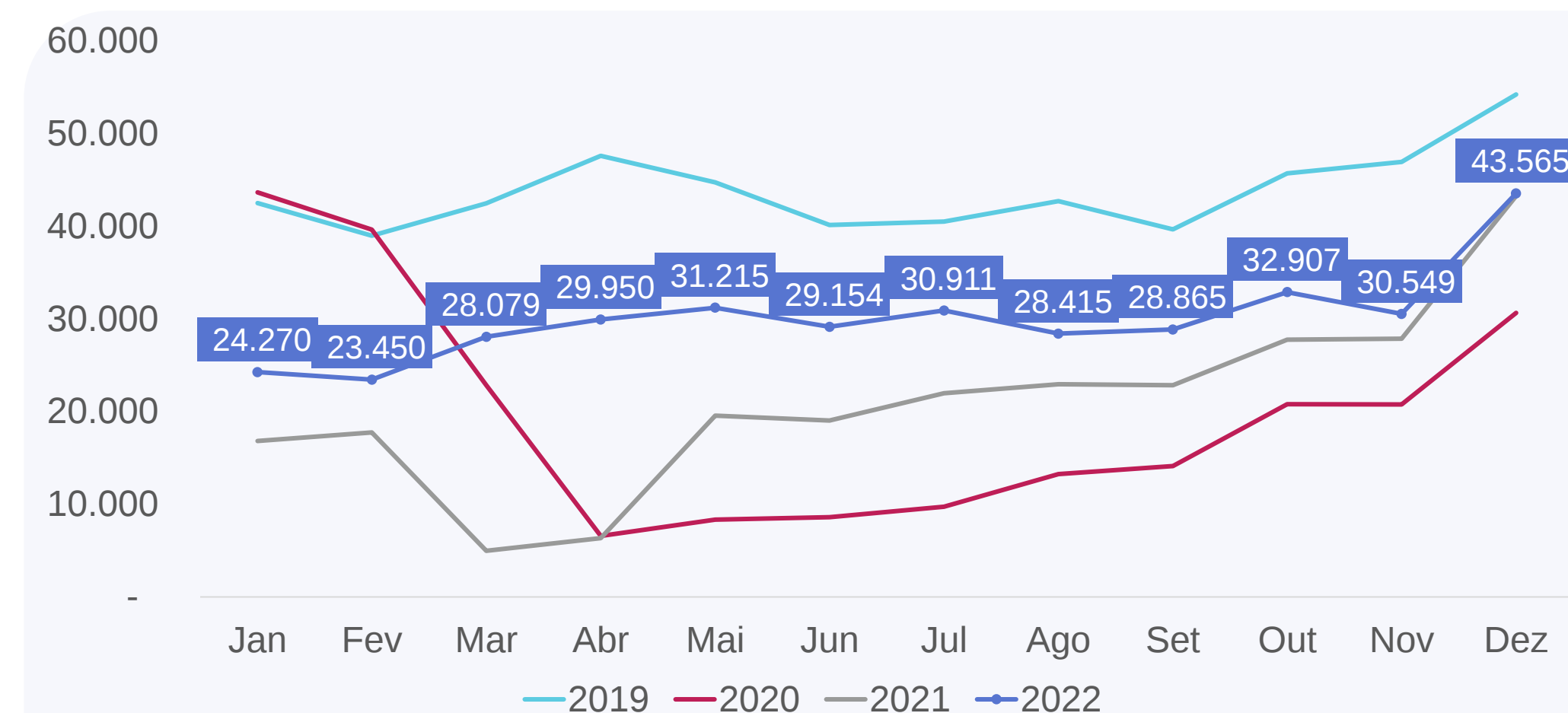
NOI

Shopping Valinhos	Realizado nov/22	Realizado nov/21	Variação vs. nov/21	Acumulado nov/22	Acumulado nov/21	Variação Acumulado
Receita Total	648.625	415.011	56%	6.655.326	3.793.970	75%
Aluguel Mínimo (- descontos)	264.132	210.182	26%	3.198.739	1.982.095	61%
Aluguel Complementar	92.584	78.717	18%	1.321.439	600.889	120%
Aluguel Quiosques/Stands	109.119	74.371	47%	1.012.683	723.750	40%
Recebíveis	(706)	(3.858)	-82%	39.078	(7.438)	-625%
Inadimplência do mês	(12.327)	(16.849)	-27%	(211.999)	(459.413)	-54%
Recuperação de inadimplência	19.351	15.893	22%	190.131	251.112	-24%
Estacionamento	115.462	53.606	115%	883.632	370.389	139%
Outras receitas	61.010	2.949	1969%	221.623	332.587	-33%
Despesa Total	(171.198)	(269.913)	-37%	(2.785.685)	(2.506.508)	11%
Resultado operacional (NOI)	477.427	145.098	229%	3.869.641	1.287.462	201%

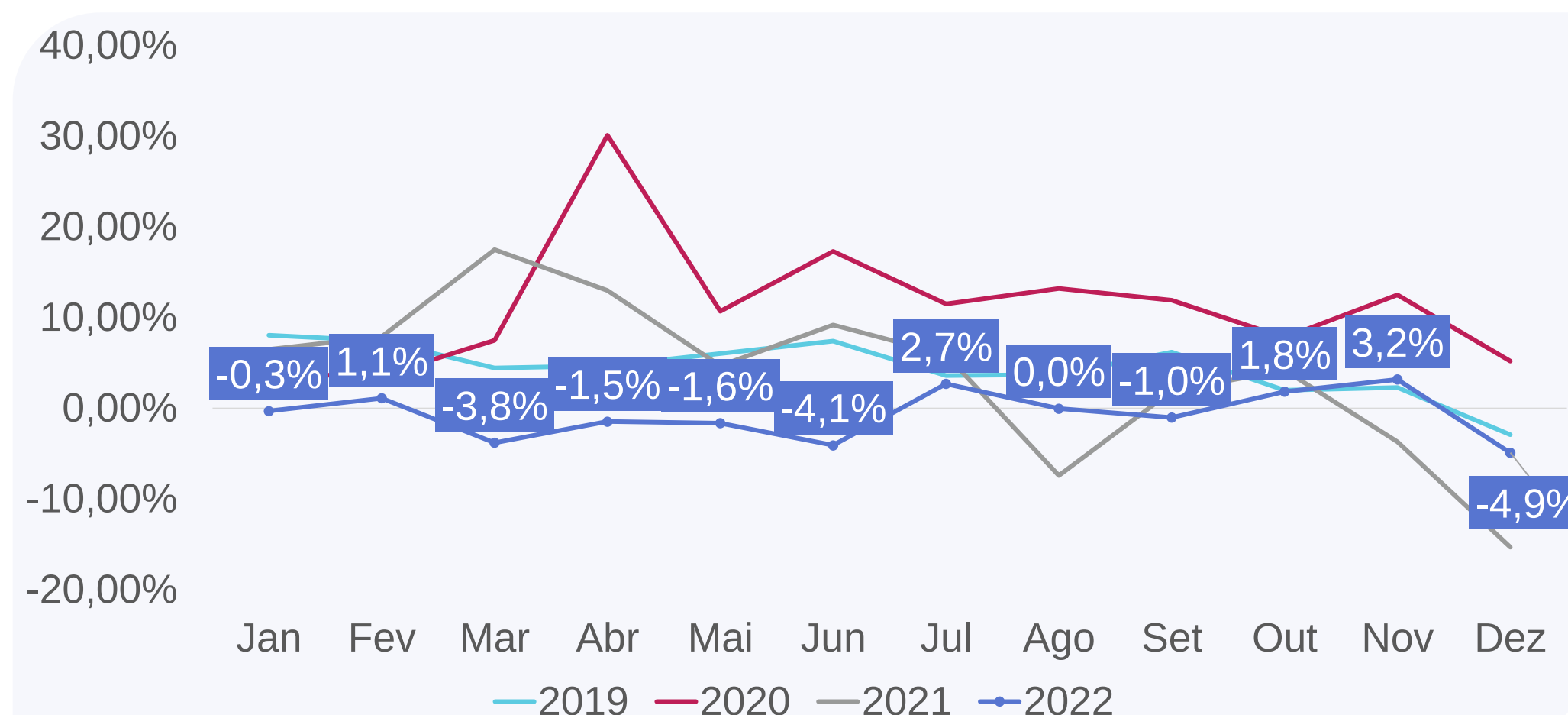
NOI (R\$ milhares)



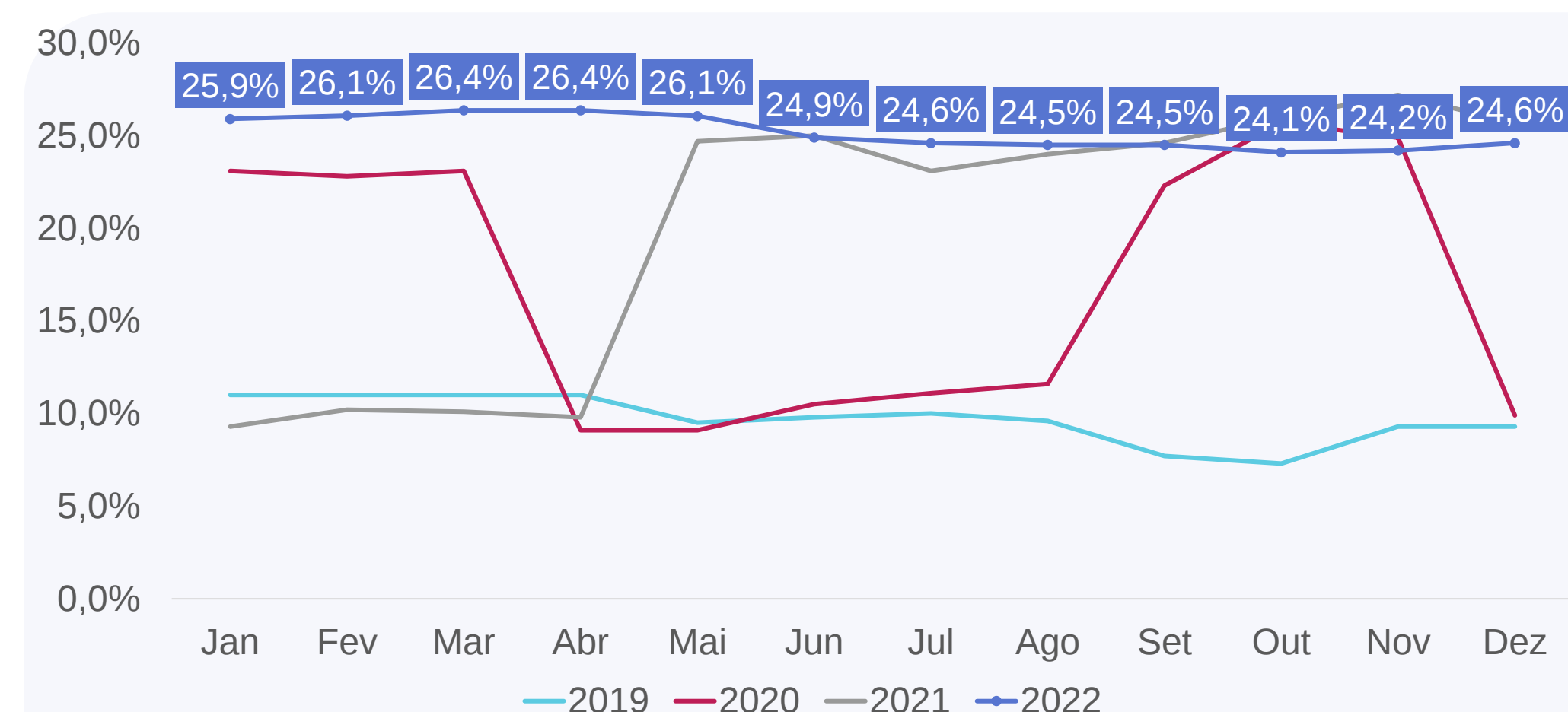
Fluxo de Veículos



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

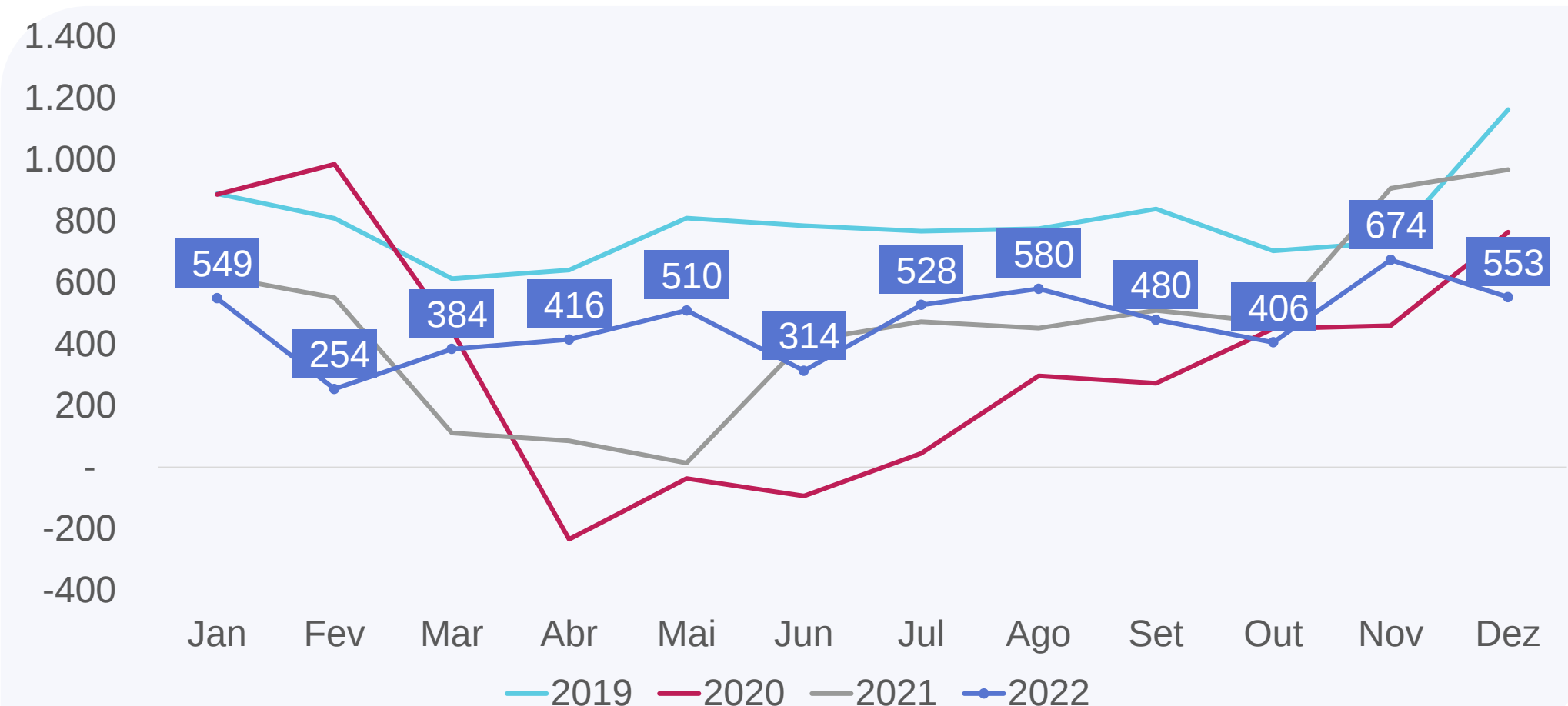
Indicadores

Ocupação	Fluxo de Veículos (vs 2019)	Same Store Sales (vs 2019)
91,2%	-23,3%	-16,9%
Movimentações (% ABL)	Inadimplência	Vendas (vs. 2019)
+8,8%	-4,2%	-17,6%

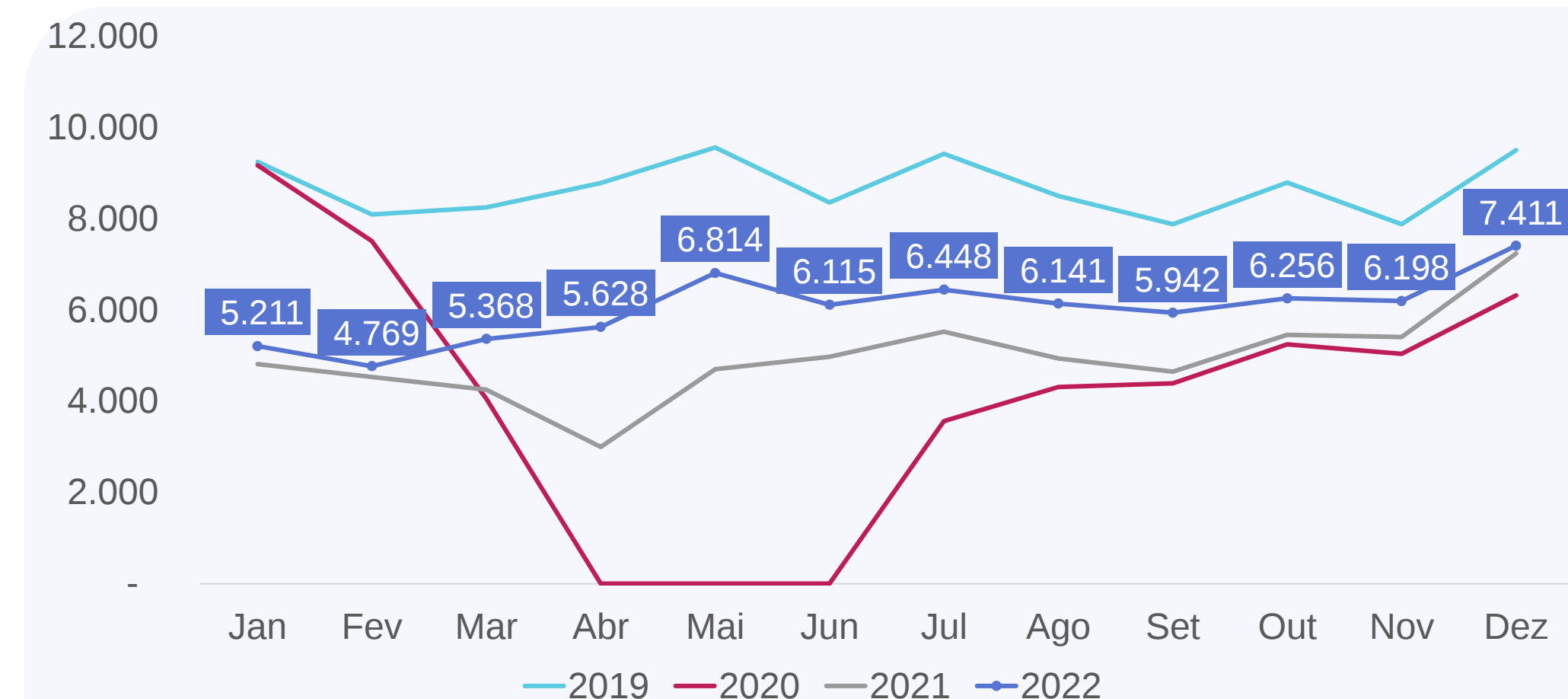
NOI

Shopping Bay Market	Realizado nov/22	Realizado nov/21	Variação vs. nov/21	Acumulado nov/22	Acumulado nov/21	Variação Acumulado
Receita Total	969.607	794.390	22%	10.827.939	6.621.497	64%
Aluguel Mínimo (-descontos)	661.907	554.920	19%	7.790.107	5.129.603	52%
Aluguel Complementar	31.973	27.912	15%	425.770	259.852	64%
Aluguel Quiosques/Stands	199.008	150.551	32%	1.834.662	1.194.301	54%
Recebíveis	(6.872)	(16.419)	-58%	1.028	(118.768)	-101%
Inadimplência do mês	(87.032)	(80.163)	9%	(1.087.707)	(1.089.686)	0%
Recuperação de inadimplência	14.408	48.179	-70%	358.855	451.722	-21%
Estacionamento	133.844	82.943	61%	1.158.352	626.972	85%
Outras receitas	22.371	26.467	-15%	346.871	167.501	107%
Despesa Total	(194.211)	(225.606)	-14%	(2.404.162)	(1.751.281)	37%
Resultado operacional (NOI)	775.396	568.784	36%	8.423.776	4.870.216	73,0%

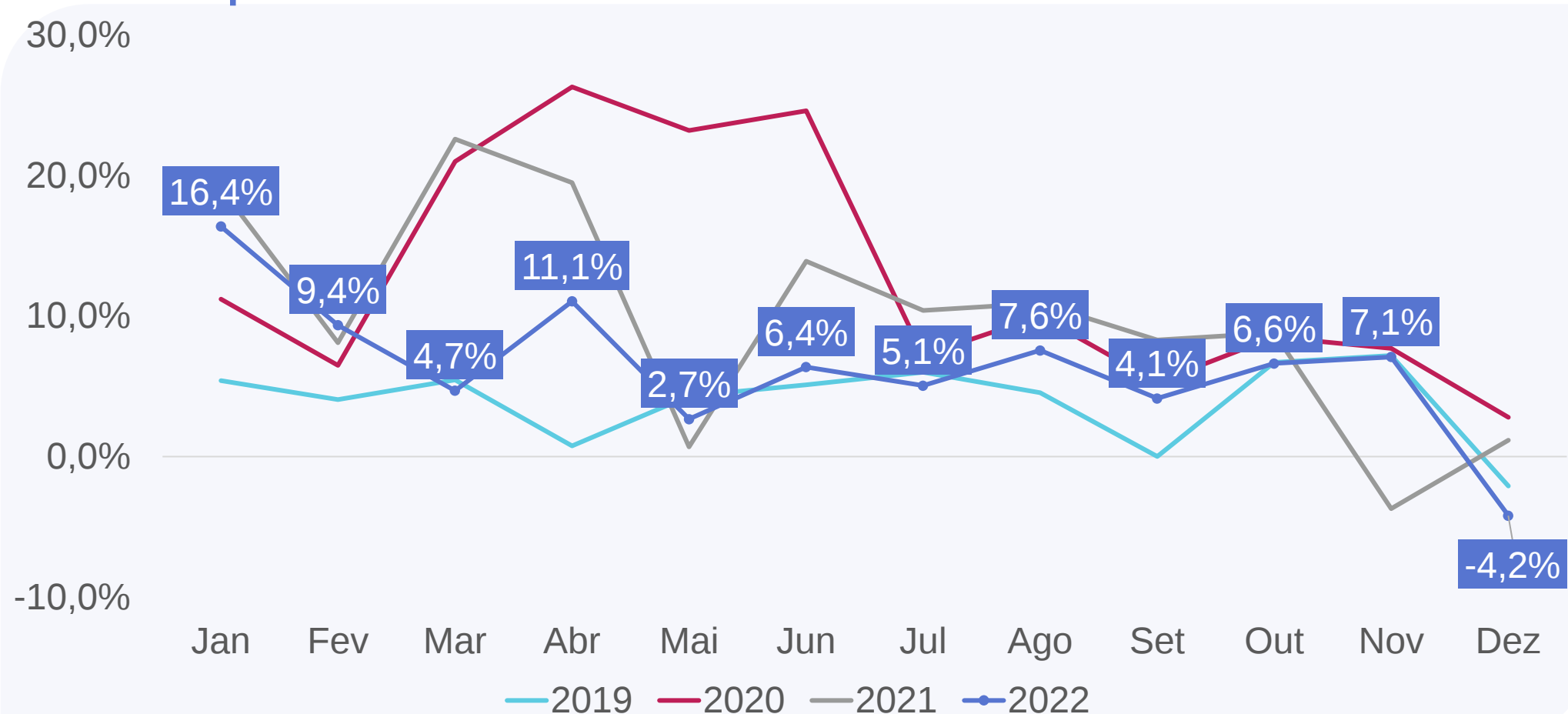
NOI (R\$ milhares)



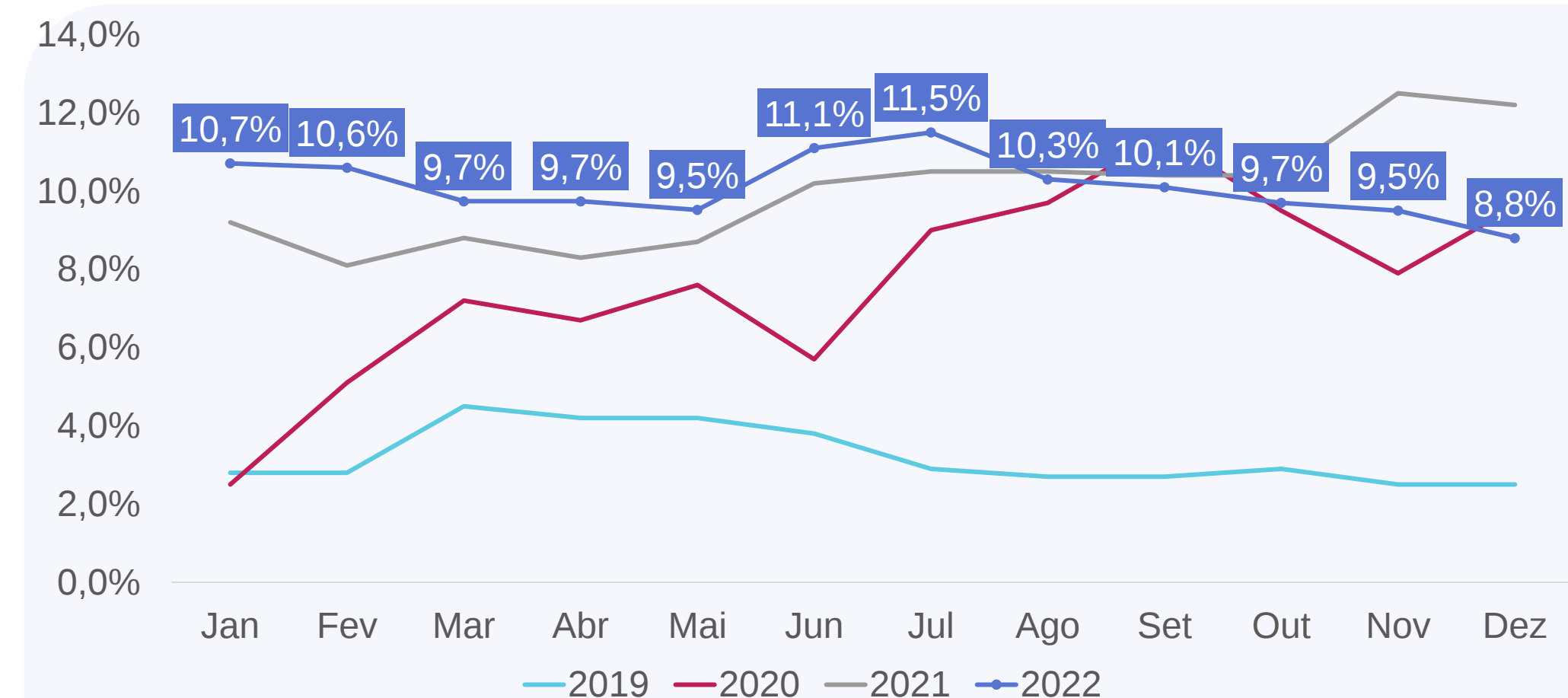
Fluxo de Veículos



Inadimplência



Vacância





+41 bi

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



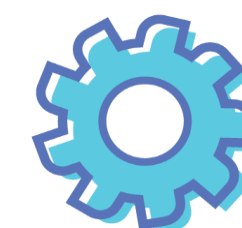
Tradição

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 Dezembro/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.