

Votorantim Shopping

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Maio 2024



Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Shopping

Ticker: VSHO11 CNPJ: 23.740.595/0001-17

Administrador
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Auditor
PwC

Data de Funcionamento
30/08/2018

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
2.098.000

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 dia útil do mês

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 portfólio três shoppings: Shopping Bay Market, Shopping Hortolândia e Shopping Valinhos.

Relações com Investidores
ri.asset@bv.com.br

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

Principais Indicadores

Rendimentos	Valuation	Liquidez	Portfólio
Rendimento por Cota R\$ 0,55	Cota Fechamento R\$ 72,61	Média Diária Volume Negociado R\$ 73 mil	Ativos 3
Dividend Yield Mensal 0,76%	Cota Patrimonial R\$ 100,84	Número de Negócios no Mês 1.928	Área Bruta Locável (m²) 46,7 mil
Dividend Yield Anualizado 9,09%	Valor de Mercado R\$ 152,4 MM	Número de Cotistas 3.772	
	Valor Patrimonial R\$ 211,6 MM		
	P/VP 0,72		
	Valor Patrimonial médio dos último 12 meses R\$ 211,8 MM		

Comentário do Gestor

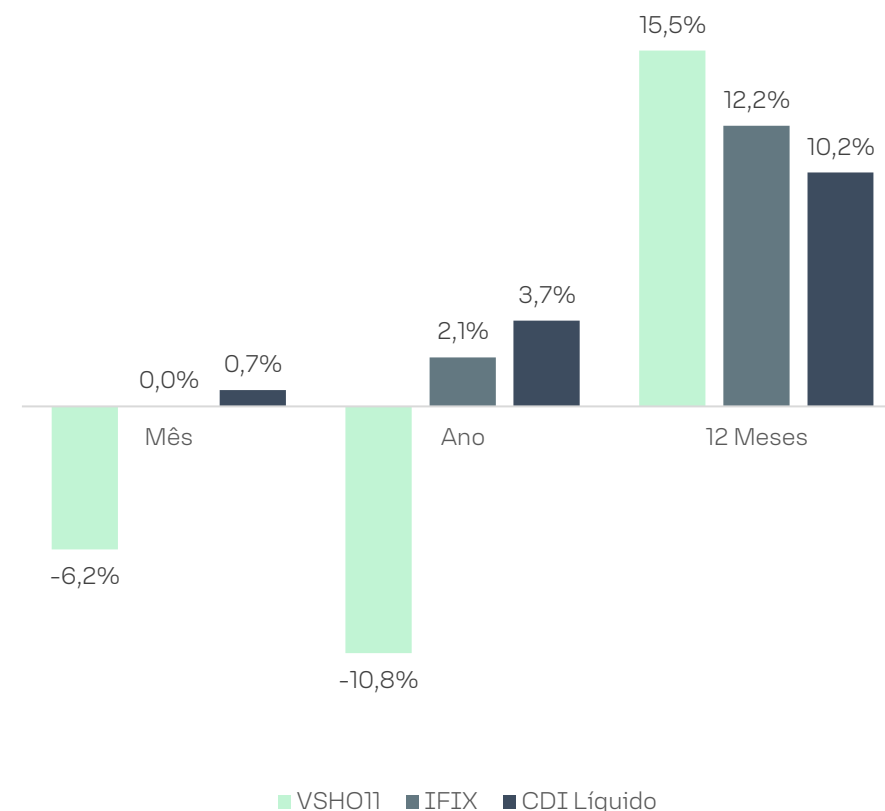
No mês de maio, as **vendas totais** e o **SSS** apresentaram um crescimento de 11,1% e 5,5%, respectivamente, em comparação ao mesmo período do ano passado. O crescimento é devido a queda nas temperaturas ocorrido em maio, que impulsionou a demanda por novas peças de vestuário. No acumulado do ano as vendas e SSS representam um crescimento de 11,5% e 3,7%, respectivamente

A taxa de ocupação do portfólio atingiu 89,5% em maio contra 89,4% no mês anterior. No Shopping Valinhos, taxa de ocupação aumentou para 76,2% contra 75,8%, com a remanejo de uma loja do segmento de telecomunicações. Nos Shoppings de Hortolândia e Bay Market, as taxas de ocupação se mantiveram constantes em relação ao mês passado sendo, respectivamente, 98,0% e 93,0%.

O NOI do mês apresentou uma queda de 18,7% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, impactado principalmente pelo descasamento da Páscoa, que neste ano ocorreu no mês março e ano passado em abril, sendo que as receitas foram reconhecidas nos meses subsequentes. Além disto, no ano anterior ocorreu um evento extraordinário de uma recuperação de valores inadimplentes. Contudo, no acumulado do ano, o NOI está 4,8% maior que o mesmo período do ano anterior.

Por fim, a gestão deliberou pela distribuição de R\$0,55/cota em maio devido ao impacto de gastos com adequações dos Shoppings Bay Market e Valinhos para atender as exigências do Corpo de Bombeiros. A distribuição deverá ser normalizada a partir do segundo semestre.

Retorno

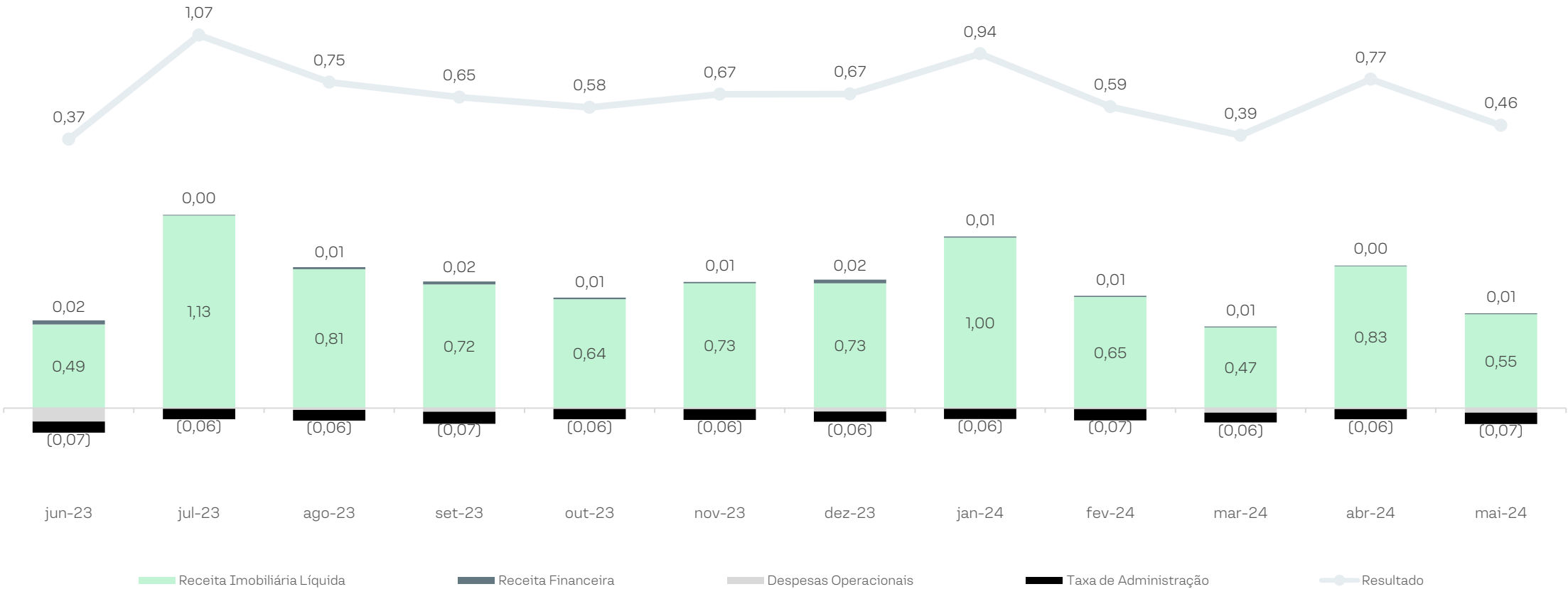


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

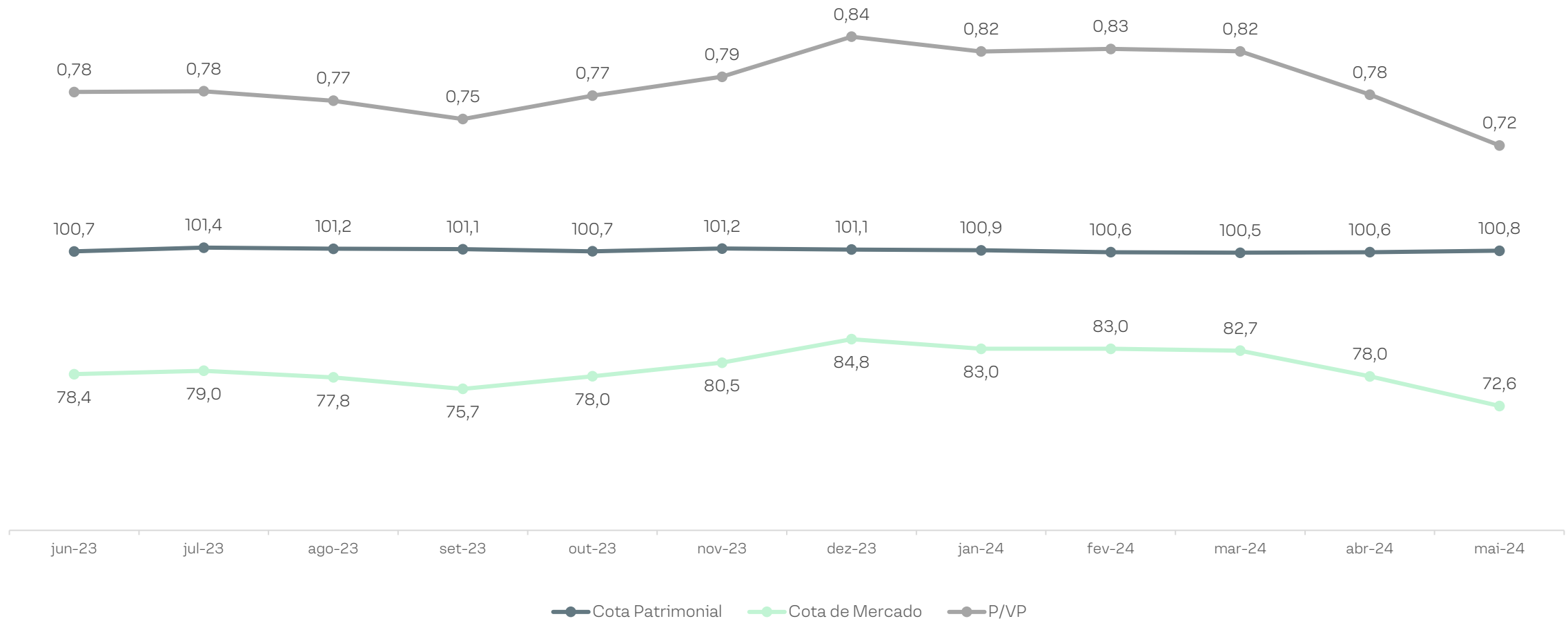
DRE Gerencial

	mai-24	abr-24	mar-24	Semestre	12 meses
Receita Total	1.163.975	1.751.374	1.002.756	7.403.379	18.619.352
Receita Imobiliária Líquida	1.153.346	1.741.621	991.432	7.342.909	18.360.727
Receita Financeira	10.628	9.753	11.324	60.470	258.626
Despesa Total	(195.174)	(136.175)	(174.981)	(787.997)	(2.020.169)
Despesas Operacionais	(56.802)	(10.275)	(54.939)	(138.181)	(436.474)
Taxa de Administração	(138.371)	(125.901)	(120.042)	(649.816)	(1.583.695)
Resultado	968.801	1.615.199	827.775	6.615.383	16.599.183
Resultado por Cota	0,46	0,77	0,39	3,15	7,91
Rendimento por Cota	0,55	0,55	0,65	3,19	8,30
Proporção Distribuída	119,2%	71,5%	164,8%	101,2%	104,9%

Composição do Resultado



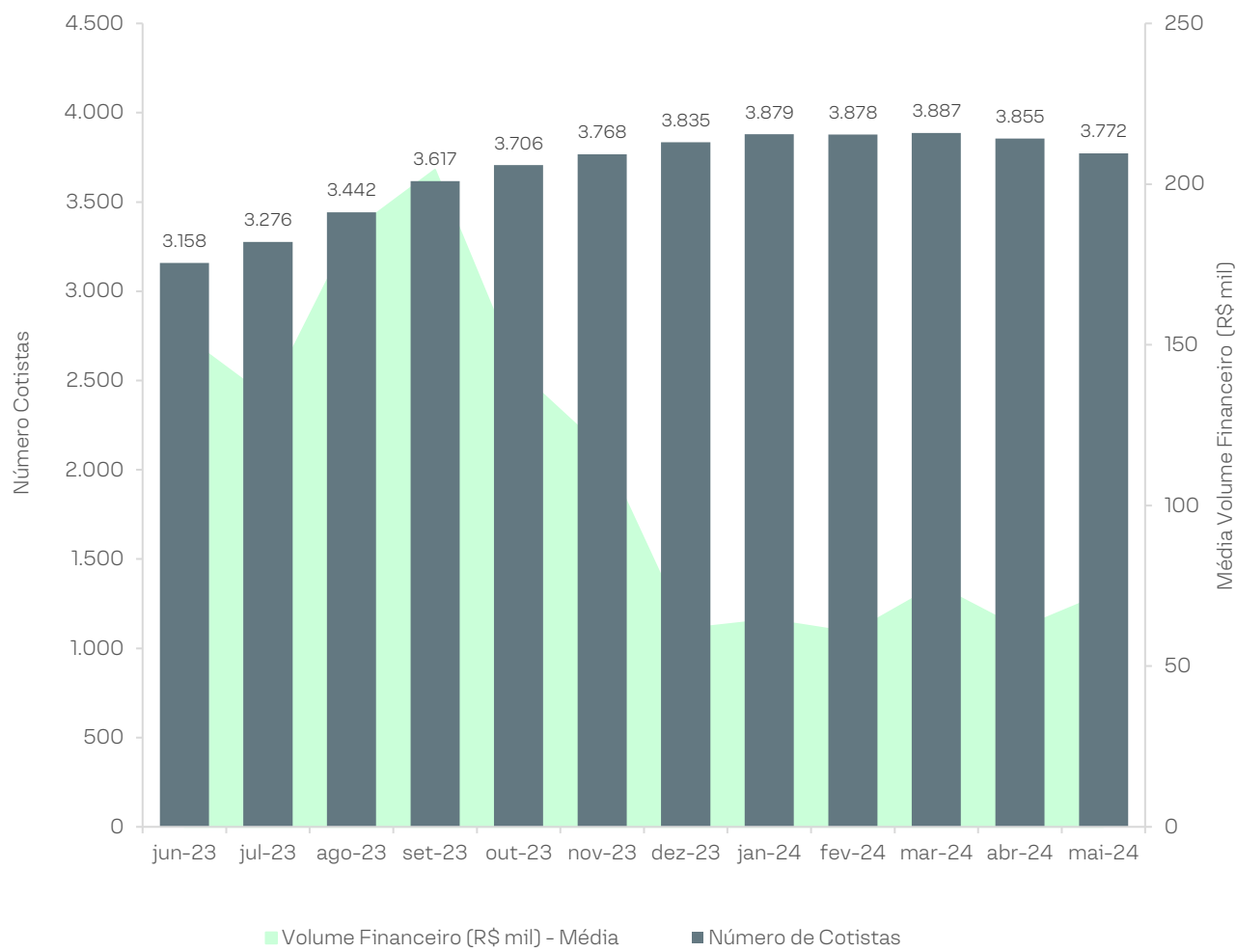
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 3.722 cotistas, 2% menor que o mês anterior e um aumento expressivo de 19,4% quando comparado ao mesmo período do ano passado.

Já o volume médio diário de R\$ 72,5 mil apresentou aumento de 17,7% frente ao mês passado e queda de 52,5% quando comparado ao mesmo período do ano passado.



Fonte: Quantum Axis

Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 9,09% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 2,92%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 4,38%, o spread está aproximadamente 146 bps abaixo da média;

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.



Variações ano x ano		jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	Acc Ano
	Fluxo Veículos Total	34,0%	32,9%	24,8%	23,3%	34,7%	22,1%	22,1%	21,9%	12,2%	14,8%	7,3%	5,0%	12,1%
	Fluxo Veículos Pagantes	39,2%	39,5%	28,1%	25,4%	37,8%	17,8%	21,5%	22,1%	10,5%	7,9%	0,5%	[0,4%]	7,8%
	Inadimplência Líquida em % [Real]	3,4%	[2,2%]	1,9%	5,4%	[0,4%]	0,3%	[4,0%]	6,9%	6,6%	[0,8%]	7,0%	2,7%	4,6%
	SSS (sem Super e Cinemas)	0,8%	3,7%	0,3%	2,6%	[0,5%]	4,8%	3,7%	[2,8%]	2,8%	10,8%	[4,0%]	5,2%	2,5%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	6,6%	8,7%	5,7%	6,9%	4,8%	8,7%	6,4%	2,9%	10,3%	13,9%	1,3%	9,4%	9,6%
	NOI	105,2%	16,4%	15,2%	15,6%	63,7%	2,0%	42,8%	[18,6%]	7,0%	[5,2%]	50,4%	[45,6%]	[6,6%]
	Fluxo Veículos Total	0,9%	[0,7%]	[8,0%]	[9,5%]	[9,6%]	[6,5%]	2,4%	[3,3%]	[7,8%]	[1,5%]	[12,3%]	[2,2%]	[5,4%]
	Fluxo Veículos Pagantes	[25,4%]	[17,0%]	[18,2%]	[17,1%]	[16,3%]	[16,4%]	[5,6%]	[12,1%]	[6,3%]	6,4%	[9,5%]	6,2%	[3,1%]
	Inadimplência Líquida em % [Real]	7,2%	4,4%	2,9%	10,5%	[5,9%]	1,2%	[13,3%]	2,2%	1,7%	3,0%	2,3%	2,6%	2,4%
	SSS (sem Super e Cinemas)	7,7%	16,0%	3,6%	8,0%	4,2%	8,4%	9,9%	6,1%	5,1%	23,3%	[8,6%]	10,0%	6,8%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	8,3%	11,6%	0,4%	3,9%	2,0%	[6,1%]	11,9%	13,8%	17,8%	29,0%	[1,6%]	18,5%	17,6%
	NOI	[0,9%]	[2,3%]	2,9%	15,7%	[0,6%]	0,5%	16,7%	6,2%	8,0%	[0,3%]	47,9%	11,4%	14,2%
	Fluxo Veículos Total	15,0%	7,8%	12,1%	0,6%	2,5%	10,1%	3,8%	1,0%	0,1%	1,2%	[8,6%]	[8,8%]	[3,3%]
	Fluxo Veículos Pagantes	4,9%	8,6%	12,9%	[1,5%]	6,6%	9,1%	[1,5%]	[6,6%]	[1,4%]	6,1%	[14,3%]	[9,1%]	[5,4%]
	Inadimplência Líquida em % [Real]	[17,8%]	[5,4%]	[0,8%]	[4,6%]	[2,5%]	[3,1%]	[7,5%]	0,1%	0,7%	1,8%	[11,2%]	[0,5%]	[1,9%]
	SSS (sem Super e Cinemas)	9,5%	10,2%	7,9%	14,7%	[3,0%]	13,5%	5,2%	2,4%	5,6%	14,0%	[11,7%]	1,3%	1,9%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	12,2%	14,3%	15,1%	22,8%	2,2%	19,8%	10,4%	6,8%	12,4%	17,0%	[8,5%]	5,6%	7,7%
	NOI	71,1%	61,0%	52,9%	178,2%	86,6%	5,2%	37,2%	[1,2%]	22,9%	[3,3%]	61,9%	[26,9%]	6,1%
Portfolio Votorantim Shopping	Fluxo Veículos Total	7,4%	4,2%	[0,1%]	[4,5%]	[3,3%]	0,4%	3,9%	[0,3%]	[4,1%]	0,5%	[9,9%]	[3,9%]	[3,5%]
	Fluxo Veículos Pagantes	[9,0%]	[2,5%]	[2,6%]	[7,4%]	[3,0%]	[3,8%]	[1,9%]	[6,5%]	[2,5%]	6,5%	[10,7%]	[1,1%]	[3,0%]
	Inadimplência Líquida em % [Real]	[0,2%]	[0,8%]	1,6%	4,9%	[2,9%]	0,2%	[8,2%]	3,5%	3,5%	1,1%	0,9%	2,0%	2,2%
	SSS (sem Super e Cinemas)	5,9%	9,8%	3,9%	8,2%	0,2%	8,8%	6,4%	1,7%	4,5%	23,9%	[8,2%]	5,5%	3,7%
	Vendas Totais (sem Super e Cinemas)	9,0%	11,5%	6,9%	10,7%	2,9%	7,0%	9,7%	7,6%	13,4%	19,6%	[3,1%]	11,1%	11,5%
	NOI	41,2%	17,4%	16,9%	33,6%	33,9%	2,2%	29,5%	[3,8%]	10,2%	[3,0%]	52,3%	[18,7%]	4,8%

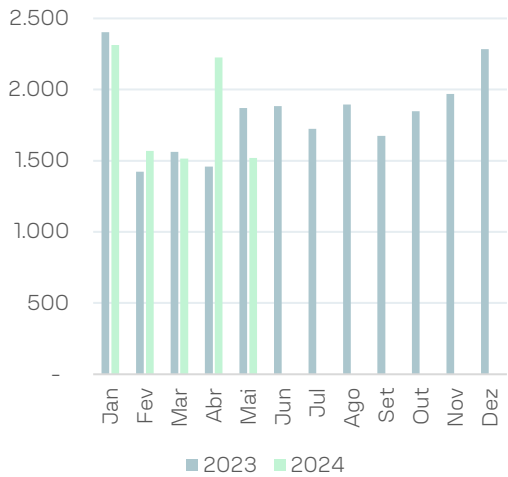
Portfolio Votorantim Shopping

DRE Gerencial

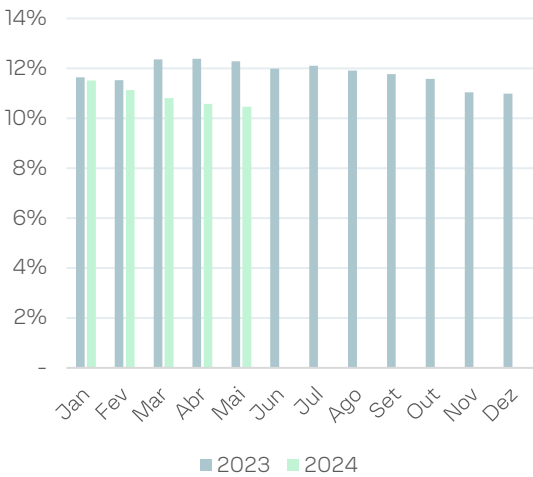
	Realizado		Variação vs	Acumulado		Variação vs
	mai-24	mai-23	mai-23	mai-24	mai-23	mai-23
Total Receitas	2.464.128	2.785.742	(11,5%)	13.442.640	12.518.569	7,4%
Aluguel Mínimo	1.509.767	1.556.934	(3,0%)	8.300.560	8.574.682	(3,2%)
Aluguel Complementar	175.178	282.339	(38,0%)	1.384.861	1.258.638	10,0%
Mall & Mídia	426.750	361.669	18,0%	2.022.780	1.712.061	18,1%
Outras Receitas	17.790	55.644	(68,0%)	191.165	196.356	(2,6%)
Inadimplência Líquida	(14.633)	146.781	(110,0%)	(81.758)	(603.436)	(86,5%)
Receita de Estacionamento	349.278	382.375	(8,7%)	1.625.032	1.380.268	17,7%
Total Despesas	(943.568)	(916.060)	3,0%	(4.300.782)	(3.801.616)	13,1%
Encargo com Lojas Vagas	(587.430)	(521.096)	12,7%	(2.672.243)	(2.393.383)	11,7%
Outras Despesas	(356.138)	(394.964)	(9,8%)	(1.628.539)	(1.408.233)	15,6%
NOI 100%	1.520.561	1.869.682	(18,7%)	9.141.859	8.716.953	4,9%

Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;
Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

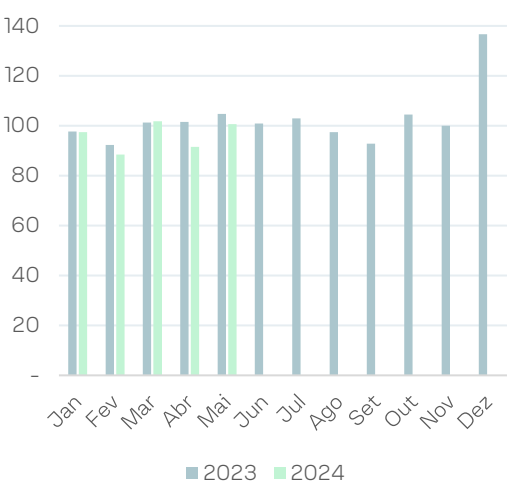
NOI (R\$ '000)



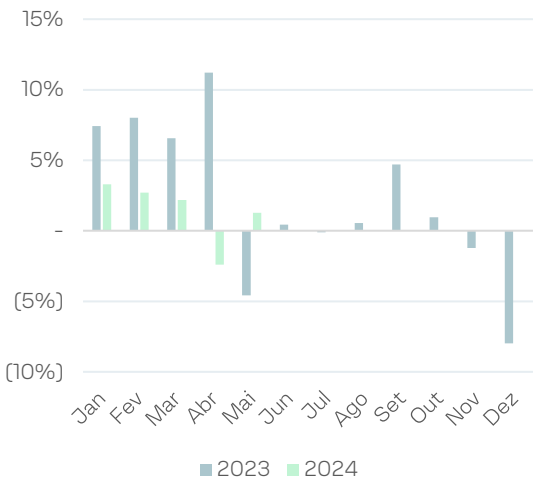
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





Ano de Inauguração
1994

ABL
11,7 mil m²

Número de Lojas
81

Âncoras
3

Estacionamento
204 vagas

Salas de Cinema
4

Principais Operações
Casas Bahia, C&A, Lojas
Americanas, Mc Donald's, O
Boticário





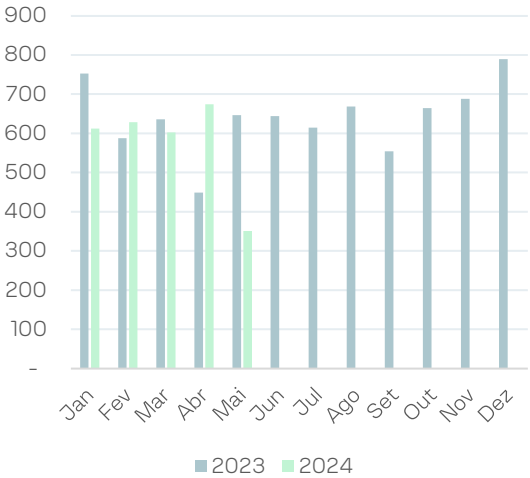


DRE Gerencial

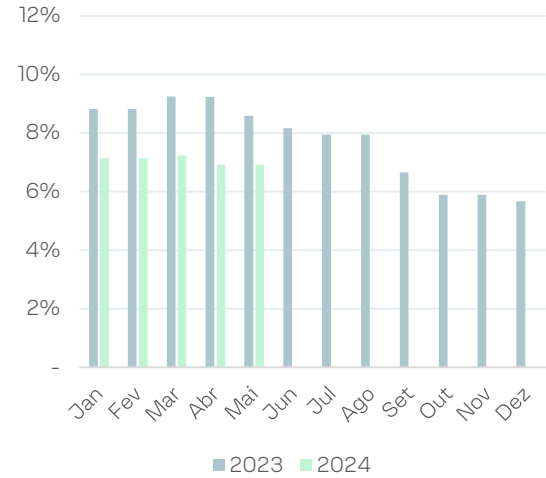
	Realizado		Variação vs mai-23	Acumulado		Variação vs mai-23
	mai-24	mai-23		mai-24	mai-23	
Total Receitas	875.340	923.972	(5,3%)	4.629.909	4.594.735	0,8%
Aluguel Mínimo	588.887	643.997	(8,6%)	3.270.995	3.409.535	(4,1%)
Aluguel Complementar	27.494	52.236	(47,4%)	250.311	335.221	(25,3%)
Mall & Mídia	176.361	148.371	18,9%	843.298	718.814	17,3%
Outras Receitas	21.781	16.982	28,3%	78.307	37.275	110,1%
Inadimplência Líquida	(3.544)	3.489	(201,6%)	(148.240)	(213.148)	(30,5%)
Receita de Estacionamento	64.361	58.897	9,3%	335.238	307.039	9,2%
Total Despesas	(524.164)	(277.840)	88,7%	(1.760.891)	(1.524.585)	15,5%
Encargo com Lojas Vagas	(349.995)	(187.713)	86,5%	(1.213.482)	(977.186)	24,2%
Outras Despesas	(174.169)	(90.127)	93,2%	(547.409)	(547.400)	0,0%
NOI 100%	351.176	646.132	(45,6%)	2.869.018	3.070.150	(6,6%)

Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;
Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

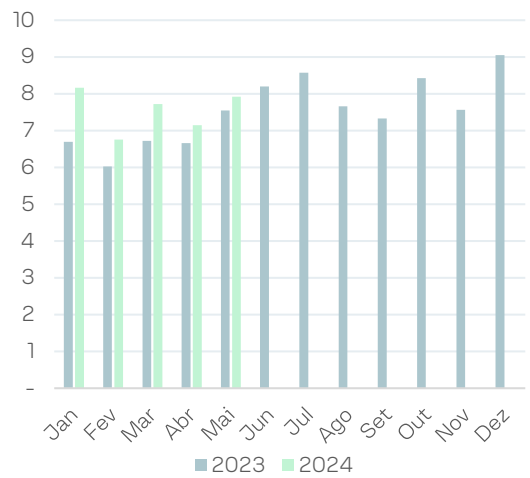
NOI (R\$ ‘000)



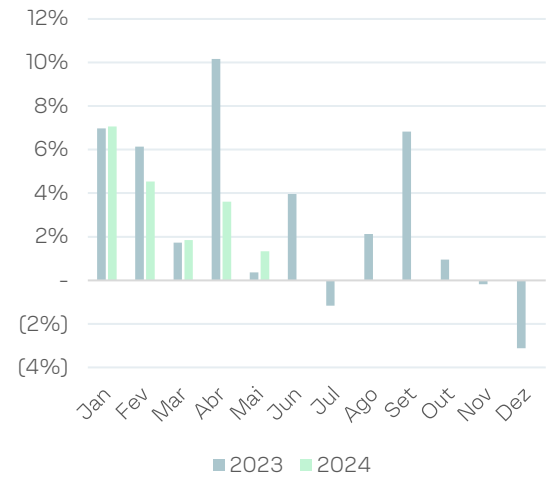
Vacância



Fluxo de Veículos (‘000)



Inadimplência





Ano de Inauguração
2011

ABL
19,1 mil m²

Número de Lojas
120

Âncoras
4

Estacionamento
722 vagas

Salas de Cinema
5

Principais Operações
Tenda Atacado, C&A,
Pernambucanas, Lojas Americanas,
Marisa, Mc Donald's, Burger King





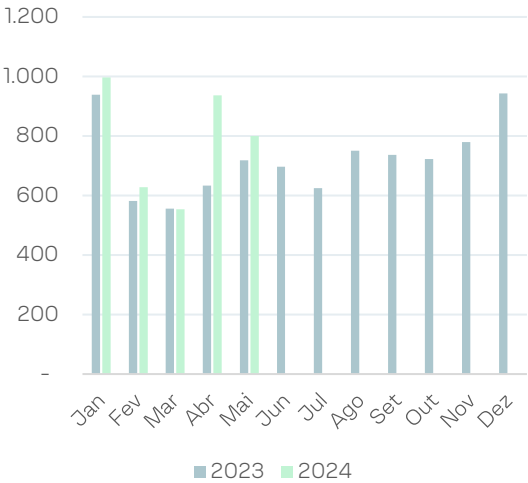


DRE Gerencial

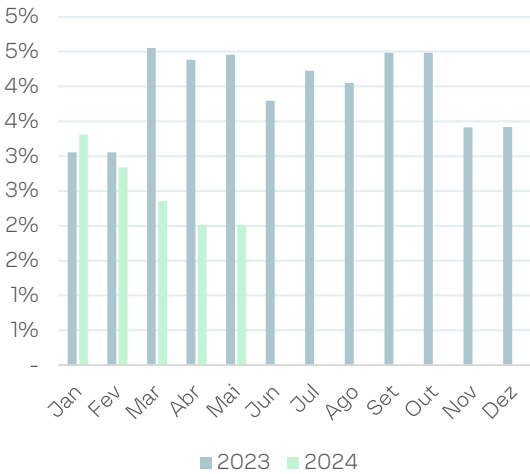
	Realizado		Variação vs mai-23	Acumulado		Variação vs mai-23
	mai-24	mai-23		mai-24	mai-23	
Total Receitas	1.027.244	1.122.063	(8,5%)	5.366.413	4.745.776	13,1%
Aluguel Mínimo	655.385	632.682	3,6%	3.501.216	3.590.222	(2,5%)
Aluguel Complementar	31.370	52.552	(40,3%)	324.022	210.585	53,9%
Mall & Mídia	164.472	124.178	32,4%	749.637	648.691	15,6%
Outras Receitas	2.973	23.867	(87,5%)	54.327	145.926	(62,8%)
Inadimplência Líquida	(17.794)	62.734	(128,4%)	(81.797)	(428.783)	(80,9%)
Receita de Estacionamento	190.838	226.050	(15,6%)	819.010	579.136	41,4%
Total Despesas	(227.453)	(404.378)	(43,8%)	(1.452.404)	(1.319.346)	10,1%
Encargo com Lojas Vagas	(112.268)	(194.748)	(42,4%)	(785.495)	(767.478)	2,3%
Outras Despesas	(115.184)	(209.630)	(45,1%)	(666.909)	(551.868)	20,8%
NOI 100%	799.791	717.685	11,4%	3.914.010	3.426.430	14,2%

Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;
Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

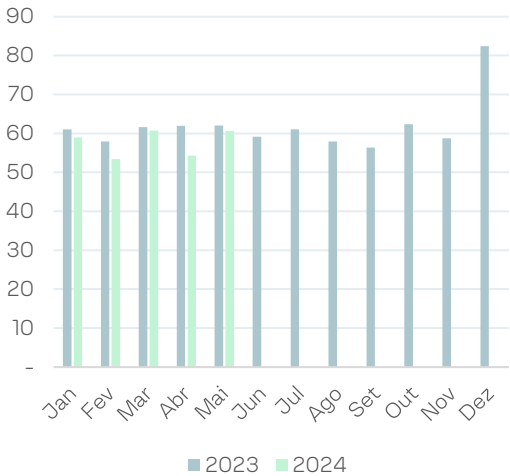
NOI (R\$ '000)



Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência





SHOPPING VALINHOS

Ano de Inauguração
2007

ABL
15,1 mil m²

Número de Lojas
100

Âncoras
3

Estacionamento
300 vagas

Salas de Cinema
3

Principais Operações

Lojas Renner, Cobasi, Marisa,
Drogasil, Copenhagen, Mc Donald's,
O Boticário, Burger King



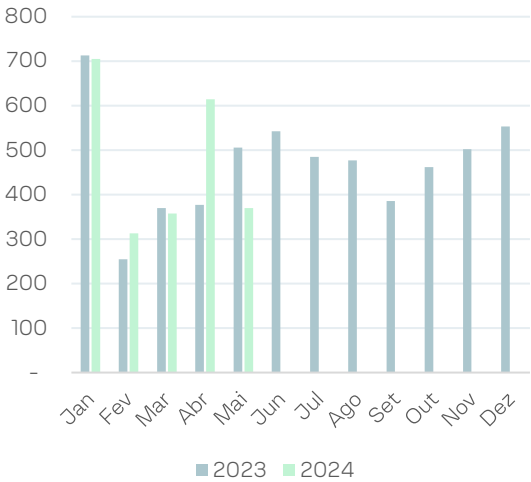


DRE Gerencial

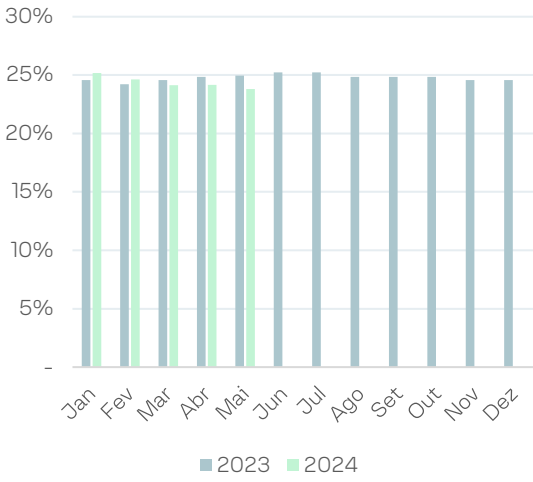
	Realizado		Variação vs mai-23	Acumulado		Variação vs mai-23
	mai-24	mai-23		mai-24	mai-23	
Total Receitas	561.545	739.707	(24,1%)	3.446.318	3.178.058	8,4%
Aluguel Mínimo	265.495	280.255	(5,3%)	1.528.349	1.574.926	(3,0%)
Aluguel Complementar	116.314	177.552	(34,5%)	810.528	712.831	13,7%
Mall & Mídia	85.916	89.119	(3,6%)	429.846	344.557	24,8%
Outras Receitas	(6.964)	14.794	(147,1%)	58.531	13.156	344,9%
Inadimplência Líquida	6.705	80.559	(91,7%)	148.279	38.495	285,2%
Receita de Estacionamento	94.079	97.428	(3,4%)	470.785	494.093	(4,7%)
Total Despesas	(191.952)	(233.842)	(17,9%)	(1.087.487)	(957.685)	13,6%
Encargo com Lojas Vagas	(125.167)	(138.636)	(9,7%)	(673.266)	(648.718)	3,8%
Outras Despesas	(66.785)	(95.207)	(29,9%)	(414.221)	(308.966)	34,1%
NOI 100%	369.593	505.865	(26,9%)	2.358.831	2.220.373	6,2%

Outras Receitas: receitas comerciais, multas e juros com aluguéis em atraso, entre outras;
Outras despesas: despesas administrativas, taxa de gestão, despesas jurídicas, despesas com auditoria, aporte em fundo de promoção, despesas comerciais, entre outras.

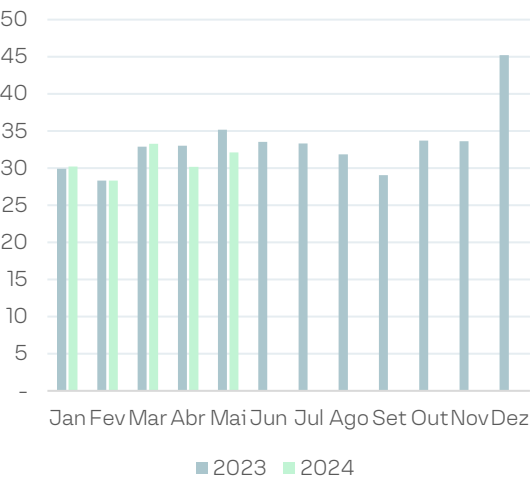
NOI (R\$ '000)



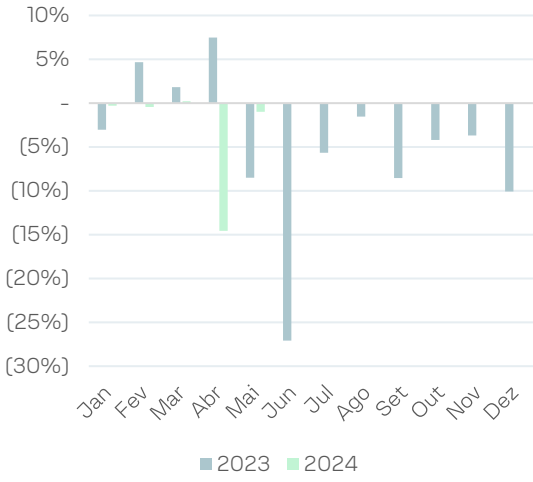
Vacância



Fluxo de Veículos



Inadimplência



Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação de BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.) (“Tivio Capital”). 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 Tivio Capital. 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. A Tivio Capital, seus acionistas e demais 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.

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, das 9 às 18 horas

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment

